الصِّيَغ القانونية

للعقود الرسميّة والعُرفيّة

شوقى وهبى
(المحامى بالاستئناف العالى (والمختلط سابقا)

هانى مشرقى
المحامى أمام النقض

الطبعة السادسة

١٩٨٥ م

الصيغ القانونية
للعقود الرسمية والعرفية

شوقى وهبى
المحامى بالاستئناف العالى (والمختلط سابقا)

هانى مشرقى
المحامى أمام النقض

الطبعة السادسة
١٩٨٥ م

الإهداء

الى المحاماة

مهنة الكفاح والكرامة والحرية والتضحية

ومنها

الى المشتغلين بالقانون والمتصلين برحابه

تصدير

لحضرة صاحب المعالي الدكتور محمد كامل مرسي باشا

وزير العدل ورئيس مجلس الدولة سابقاً

مدير جامعة فؤاد الأول

حاجات الناس لا تنقضي أبداً . ولم يعد إنسان هذا الزمان يكفيه للعيش حاجاته الأولية بل لقد زادت مطالبه على قدر ما ارتقى في مراتب التهذيب والتثقيف ونمو الإدراك ووفرت له المدنية الحديثة من أسباب الرفاهة ، حتى لقد غدا ما كان يعتبر من الكماليات البحتة معدوداً في الضروريات الصرف .

لذلك كان من الطبيعي أن تنشط حركة الأعمال نشاطاً لا يقف عند حد ولا يعرف له مدى ، وأن تتنوع مظاهر هذا النشاط وتتسع مجالاته وتتعدد آفاقه .

وكان من الطبيعي أن تتطور الأوضاع الاجتماعية وتتغير وأن تتشابك علاقات الناس بعضهم ببعض وتتداخل شؤونهم بعضها في بعض وتتعارض مصالح مع مصالح وتتخالف وجهات مع وجهات من أثر المنافسة التي أوجبتها سنة العيش والتسابق في معترك الحياة فكثرت بين الناس المواضعات والتكاليف والقيود والنظم بضرورة كثرة مضامير الأعمال وميادين النشاط والتهافت على تحقيق المطامع والآمال استجابة لغريزة الاقتناء .

وهذه الحال من شأنها أن توجب التحوط في التعامل لبعث الثقة والاطمئنان واستقرار المعاملات

ومن هنا كان الركون إلى البينة الخطية لأنها لا تنفك تصيح بالواقع وكان لتوثيق العقود خطره وشأنه

ولهذا فإن المؤلف النفيس الذي أقدمه يسد حاجة شديدة في دنيا التعامل . فقد عني واضعاه الفاضلان بأن يضمناه كل ما عسى أن يحتاج إليه في يومنا هذا من النماذج والعقود على اختلاف أنواعها .

وإذا كان قد قيل من قديم " ألا يكون لك سند أصلاً خير من أن يكون لك سند معيب " فإن هذا المؤلف الذي يتيح لكل متعامل أن يكون سنده صحيحاً مثبتاً لحقه لا جرم أنه مؤلف عالي القدر جليل النفع عظيم القيمة يشهد لواضعيه بما أسدياه من خدمة مشكورة .

محمد كامل مرسي

تقديم

لحضرة صاحب العزة الأستاذ الكبير محمود فهمي جنديه بك

نقيب المحامين الأسبق

تنوعت المعاملات وتعددت ووضعت التشريعات الضابطة لها . وكان لابد من مراعاة أحكام هذه التشريعات حتى يكون سند التعامل صحيحا . وغير خاف أن إخراج سند التعامل مطابقاً لأحكام القانون الذي يحكم هذا التعامل يستوجب مطالعة هذا القانون وتفهم قواعده على الوجه الذي أراده المشرع من وضعه ، كما يستوجب مراعاة الإجراءات الواجب اتباعها لاستيفاء الوضع الذي يتم به وضع سند التعامل . وكل هذا يقتضي جهداً وزمناً ، وربما خفي على محرر السند بعض أحكام قانونية أو أولها على غير وجهها الصحيح فيخرج السند معيباً فيتعرض للبطلان وفي ذلك من الضرر بالمعاملات ما لا يخفى

وقد سد المؤلفان هذا النقص وابتكرا مؤلفهما النفيس وحرصا على أن يكون محرراً باللغة العربية ليكون أول مؤلف قانوني من نوعه .

وهذا الكتاب يحتوي على صيغ عملية من العقود الرسمية والعرفية الشائعة الاستعمال في القطر المصري وفي الأقطار العربية توخى المؤلفان في صياغتها أن تكون وفق أحكام أحدث القوانين مع الإشارة إلى المواد الواجبة التطبيق وبيان الإجراءات الواجبة الاتباع لاستيفاء تلك الصيغ

ومما عني به المؤلفان وضع عنوانات هذه الصيغ باللغتين العربية والفرنسية لتعم الفائدة وليسهل الرجوع إلى مصادرها من المؤلفات الأجنبية إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك .

فالمؤلف بوضعه الذي اختاره المؤلفان قد ملأ فراغاً كبيراً وسد النقص الذي كان يشعر به أصحاب المصالح أفراداً وشركات وقضى على حيرة أصحاب الشأن في كيفية صوغ طلبات الشهر العقاري لشتى صنوف التصرفات والمعاملات والعقود وصيغ السندات فهو كتاب جدير بالتقدير خليق بأن يفيد منه المحامون خاصة وكل مشتغل بالقانون عامة كما تفيد منه الشركات والمؤسسات والأفراد وبالجملة فهو معجم للصيغ القانونية للعقود الرسمية والعرفية سهل المأخذ والفهم . فحيا الله الزميلين المؤلفين وجزاهما بما صنعت أيديهما خير الجزاء

تقــــديم

الطبعة الأولى من الـكتاب

للأستاذ الفاضل فكرى حسن اغا المحامى

عضو مجلس نقابة المحامين

يسعدنى السعادة كلها ان اتولى فى هذه الكلمة الموجزة تقديم هذا المصنف الفذ فى بابه والذى جاء فى وقت الحاجة اليه كى يسد ثغرة واســـعة ما برحت قائمة فى مكتبتنا العربية .

ولئن كانت تقاليد المؤلفين فى الجيل الذى تقدمنا قد جرت على ان يختموا مصنفاتهم بمدائح لها ولهم ما بين منظومة ومنثورة اطلقوا عليها اسم التقاريظ فما قصــدت بهذه الـكلمة شـيئا من هذا المعنى . وما بالزميلين الـكريمين من حاجـة اليـه وحسبهما عملهما معربا بنفسه عما يستحقه من حمد وتقدير غنيـا بذاته عن كل مدح أو اطراء .

ولقد كان من حظى ان اتابع خطوات الزميلين مدى عامين فى اثنــاء التصنيف وفى فترة الاخراج فلمست من كثب مبلغ ما بذلا من جهــد وانفقا من وقت وتحملا من مشقة .

ولعل من اسباب تيسير هذه المتابعة ان احــد المؤلفين الكريمين كان ولم يزل صديقى وزميلى طالبا ومحاميا عرفت فيه الجـد والمثابرة لا ينشد الراحـة ولا يبالى التعب فى عمل يضـطلع به أن ياخذ على عاتقــه اتمامه على احسن ما يرجو دقة وعناية .

ولا يفوتنى أن انوه هنا بما صنعه الزميلان من التريث فى الاخراج انتظارا لصـدور القانون المدنى الجديد حتى لا يخرج مؤلفهما الا كاملا وافيا غير مشــوب باى نقص يؤخذ عليه وقد حالفهما التوفيق .

ولا ريب عندى أن كل مشتغل بالقانون سواء من حضرات الزملاء المحامين او من رجال الاعمال والاداريين سيغتبط ايما اغتباط بهذا المؤلف النفيس وسيجد فيه ان شاء الله خير المعين ونعم المساعد الأمين .

وما كان لى ــ شهد الله ــ أن أتقدم بكلمتى هــذه بعد أن تحدث عن هذا الكتاب أستاذى الكبيران معالى الدكتور كامل مرسى باشا وسعادة الاستاذ جندية بك وارسلاها قولة الحق وحديث الصدق وهما من عرفنا وعرف الناس جميعــا رسوخ قدم وســـعة مادة فى فقه القانون المدنى .

بيد انى لا اتردد فى الادلاء بدلوى اقتداء باستاذى وابراء لذمتى من شهادة لا ابيح لنفسى كتمانها وأنا اعرفها صحيحة صادقة واجبة الأداء .

فلا يؤخذ على احد جراتى هذه فما برحت احفظ « لا يفتى ومالك فى المدينة » .

وعنــدى ان خير ما اختم به هذه الكـلمة انما هو ازجاء التهنئــة الخالصــة للزميلين الـكريمين بعظيم صنيعهما وجليل خدمتهما سائلا لهما من المولى الـكريم جزاء الخير وخير الجزاء ان شاء الله .

فكرى حسن اغا

مقدمة الطبعة السادسة

ونحن نقوم بإعادة طبع مؤلفنا « الصيغ القانونية للعقود الرسمية والعرفية » ، لا يسعنا إلا أن نتقدم بوافر الشكر والتقدير للسادة الزملاء المحامين ورجال القانون والمشتغلين به لما أولونا من ثقة بالغة تمثلت في السرعة التي نفدت بها الطبعة الخامسة من هذا المؤلف . ونحن إزاء ذلك نبذل جهوداً مضاعفة حتى تخرج الطبعة السادسة متضمنة كافة التشريعات المستحدثة مصاغة في أسلوب عملي حتى يلاحق السادة المشتغلون بالقانون هذه التطورات في القانون .

والله ولي التوفيق ،،،

المؤلف

يناير سنة ١٩٨٥

مقدمة الطبعة الخامسة

كان لإقبال السادة الزملاء ورجال القانون والمشتغلين به على إقتناء مؤلف « الصيغ القانونية للعقود الرسمية والعرفية » إقبالا نفدت به الطبعات السابقة حافزاً لنا على أن نعيد طبعه والزيادة عليه بالقوانين التى صدرت قبل هذه الطبعة حتى يكون فى الاستطاعة ملاحقة هذه التشريعات والقوانين ليكون ذلك فى متناول اليد دون ما إرهاق للبحث والتنقيب عنها حتى لا يكاد المرء أن يلاحق هذه القوانين ونكون بذلك قد أغنيناه عن هذه المشقة . ومن أهم القوانين والتشريعات التى نضيفها فى هذه الطبعة هى القوانين الآتية :

١ ــ القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

٢ ــ القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

٣ ــ القانون رقم ٩٤ لسنة ١٩٨٠ بتعديل أحكام القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر .

والمادة ١٩ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ باصدار الضرائب على الدخل .

هذا إلى أننا أعدنا صياغة العقود المتعلقة بشركات الأستثمار نتيجة ما طرأ على القوانين الخاصة بها من تعديلات حتى تتوائم الصيغة القانونية مع ذات القانون وتعديلاته .

والله نسأل أن يوفقنا دائماً فى خدمة جميع المشتغلين بالقانون مع تقديم واجب الشكر لهم جميعاً على تأييدهم وحسن استقبالهم لهذا المؤلف .

مارس سنة ١٩٨٣

المؤلف

مقدمة الطبعة الرابعة

لم يكن فى نيتنا أو قصدنا اصدار هذه الطبعــة من هذا الكتاب فى هذا الوقت بالذات وانما كان العــزم ارجاءها الى حين تطوير القوانين المختلفة بما يتفق ومبادىء الشريعــة الاســلامية الأمر لذى نادى به الرأى العام باعتبارها المصدر الرئيسى للتشريع بحيث لا يكون ثمة نص فى القانون يخالف مبادئها الأصــولية ، ولكن استــطالة الوقت الذى يستلزمه هــذا التطوير واقبال رجال القانون والمشتغلين به على هــذا الكتاب ونفاذ الطبعة الثالثة منه فى وقت قصير ، اشعرنا بالحاجــة الملحة الى ان يكون هذا الكتاب فى متناول اليد .

وواقع الحال ان هذا الكتاب ليس مجرد صناعة عقود واتفاقات تجرى بين الناس وانما هو دراســة قانونية مختصرة لكل العقود تقريبا يضم كل عقــد منها اركانه التى لا يقــوم الا بها وشرائطه التى تبعــد عنه شبهة الفساد ويبين حقوق كل طرف والتزاماته المترتبة على العقد فتمتنع المنازعات والأقضية التى قد تنشأ عن عقــد لم تكتمل فيــه اركانه أو شرائطــه القانونيــــة السليمة ، وبذلك يجد المشتغل بالقانون أو المتصل به حاجته قريبة ميسرة فلا يلجأ فى كل مرة الى كتب الفقــه والمراجع المطولة التى يســتغرق البحث فيها وقتــا هو أحوج ما يكون اليه ، وقد يتوه معها القصد فيضــل او يزل ، وقانا الله جميعا شر الخطأ والزلل ونســال الله أن نكون قد اسهمنا بجزء يسير فى طريق الحق والصواب ونحمد الله حسن الثواب .

اغسطس سنة ١٩٨١

المؤلف

مقدمة الطبعة الثالثة

ان موضوع هذا الكتاب ليس غريبا على رجال القانون او المشتغلين والمتصلين به نتيجة تعاملهم ومعاملاتهم فهو يكاد يجمع بين دفتيه ما يمكن أن يدور من عقود أو اتفاقات بين الناس فىصياغة مستندة الى اصولها القانونية فى غير قصور او اطالة فى غير جدوى ، وانما يضع حقوق كل طرف فى خط متواز مع الالتزامات المترتبة عليه ، فلا غبن ولا جور لواحد على الآخر بل الطرفان فى الحقوق والواجبات سواء ، وبذلك توضع الامور فى نصابها الصحيح ، وهذا يؤدى بالتتبع الى منعكثير من المنازعات او الاقضية التى يلجأ اليها فى العادة لعدم وضوح الحق أمام صاحبه .

وكنا قدمنا فى الطبعتين السابقتين الصيغ القانونية للعقود الرسمية والعرفية الاكثر تداولا ، وكنا نبغى التريث فى اصدار الطبعة الثانية انتظاراً لما قد يطرا من تعديلات فى القوانين القائمة وقتذاك ولكن شدة الطلب على هذا المؤلف بعد نفاذ طبعته الاولى اضطرنا الىاعادة طبعه بعد ادخالكثيرمن الصيغ القانونية والطلبات القضائية التى اثبت العمل الحاجة اليها فى ذلك الوقت .

أما وقد استقرت الأوضاع بعد ثورة التصحيح فى ١٥ مايو ١٩٧٠ وبعد النصر العظيم فى حرب العاشر من رمضان واخذت المسيرة طريقها القويم من انفتاح اقتصادى على كل الدول وازالة معوقات الاستثمار الداخلى والخارجى وانشاء مناطق حرة ومعالجة النقص والتناقض فى بعض القوانين القائمة والعمل على ازالة أسباب النزاع الناشىء عن تلك القوانين ، قد راينا من الواجب علينا اعادة طبع هذا الكتاب باضافات كثيرة وجديدة وعلى سبيل المثال العقود الناشئة عن قوانين الاستثمار والاسكان و لايجار والضرائب وهذه كلها أمور جديدة فى التعامل بين الناس المنا بها على قدر ما هدانااليه الفكر القانونى السليم ووضعنا بين دفتى هذا الكتاب فى صورة عقود وطلبات بحيث يجد المشتغل بالقانون أو المتصل به كل ما يعن له تحت بصره ميسرا لا يحتاج منه الىٰ مراجع مطولة قد يتوه معها القصد والله نسال قصد السبيل ونكون عند حسن الظن بها نتيجه لكل متعامل أن يكون سنده صحيحاً مثبتاً لحقه وليكون له خير معين .

والله ولينا وهو ولى التوفيق .

ابريل سنة ١٩٧٧ .

المؤلف

مقدمة الطبعة الثانية

حمدا لله وشكرا اذ وفقنا سبحانه وتعالى الى اخراج مؤلفنا هـذا فى الصـيغ القانونية للعقـود الرسمية والعرفية سنة ١٩٥٠ بالوضع الذى قدمناه به وقتئذ ولقد سعدنا حقـا بما لقيه عملنا المتواضع هذا من تقـدير اخواننا المحامين والمشتغلين بالقانون بل وغير المشتغلين بالقانون من شركات وهيئات وجماعات وافراد يتصلون بالقانون من بعـد فى معاملاتهم وتصرفاتهم التى ينظمها هذا الكتاب .

ولقد بلغت سعادتنا ذروتها بكثرة الاقبال عليه نتيجة الحاجة الماسـة اليه حقـا حتى احتل مكانه بمكتبة كل مشتغل بالقانون او متصل به ولو عن بعـد وتعدى ذلك حدود الجمهورية العربية المتحدة الى جميع انحـاء الأمة العربية المترامية الأطراف فـكثرت طلباتها مما ادى الى نفاذ الكمية المطبوعة مع كثرتها فى وقت قصير عاصر قيام جمهوريتنا العربية المتحدة مما اضـطرنا الى التريث فى اصدار الطبعة الثانية انتظارا لصـدور القوانين المعدلة ولكن الحاح السـادة المشتغلين بالقانون فى طلب مؤلفناهذا دعانا الى اصداره فى ثوبه الجديد ليسد حاجة طالبيه بعد ما ادخلنا عليه من الصيغ والطلبات التى اثبت العمل الحاجة اليها .

وندعو الله أن يستمر النفع بمؤلفنا هذا وأن نكون كما كنا عند حسن ظن الاخوان جميعا .

والله ولى التوفيق .

أول مايو سنة ١٩٦٢ .

المؤلف

مقدمة الطبعة الأولى

باسم الله نبدأ مجهودنا هذا ونقدمه لحضرات الزملاء المحامين وجميع المشتغلين بتحرير العقود الرسمية والعرفية . وهو مؤلف بذلنا فيه الجهد الكبير والوقت الطويل حتى أخرجناه بهذه الصورة ونترك الحكم عليه لحضرات القارئين ، لم تفتنا الاشارة الى النصوص القانونية المتعلقة بكل محرر أو عقد ، خصوصا بعد صدور القانون المدنى وقانون المرافعات الجديدين والقوانين الحديثة الأخرى التى صدرت حتى آخر ديسمبر ١٩٤٩ حتى يسهل الرجوع الى الأحكام والقواعد التى تضمنتها القوانين والتى يلزم مراعاتها فى هذا العمل .

وقد راعينا فى وضعه أن يكون متفقا مع تعليمات مصلحة الشهر العقارى والتوثيق وكافة التعليمات والمنشورات الادارية للمصالح الاخرى المتصلة اتصالا وثيقا بهذه المحررات والعقود مستعملين الألفاظ القانونية نفسها التى استعملها المشرع ، مع الاشارة الى النصوص والقوانين حتى يغنى ذلك عن البحث الطويل فى المجموعات والمراجع القانونية والتعليمات والمنشورات فى النواحى المتعددة التى جمعها هذا المؤلف الذى لا غنى عنه لمن يتصلون بالحياة القانونية والتعامل بين الافراد والهيئات والجماعات بمصر وسائر البلاد العربية ، داعين الله أن نكون عند حسن ظن الزملاء ، وأن تحوز قبولهم هذه الباكورة التى هى ثمرة خبرة اتصلت نحو ربع قرن من الزمان ، والله يهدينا جميعا طريق الرشاد .

مايو سنة ١٩٥٠

المؤلف

الباب الأول

الفصل الأول

طلبات الشـــهر العقارى
تطبيقا للقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦
Requêtes à l'Administration de la Publicité Immobilière en Application de la Loi No. 114 de l'Année 1946

الصيغة رقم ١
طلبات لماموريات الشهر العقارى (١)

بيع ، هبة ، وصية ، رهن تأمينى ، رهن حيازى ، حوالة ، شطب ، وقف ، حكر ، ايجار لمـدة تزيد عن تسع سنوات ، مخالصة عن ايجار لمدة تزيد عن ثـلاث سنوات وامثال هذه العقود والمحررات .

عن عقارات مبنية واراضى بناء

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière Concernant la Vente, Donation, Testament, Prêt Hypothécaire, Gage Immobilier, Cession, Mainlevée, Wakf, Hekr, Location pour une Durée dépassant Neuf Ans, Quittance de Loyers pour une Période dépassant TroisAns et Autres

طلب شهر مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهة ....
السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....
بعد التحية ــ نرجو اعطائنا البيانات المســاحية اللازمة لتحرير مشروع عقد ....
بمبلغ ....
صـــادر من ....
بن أو بنت .... ســن .... الجنســية .... الديانة ....

(١) ملاحظات :
١ ــ يحرر طلب الشهر من اربع نسخ .
٢ ــ اذا كان احد المتعاقدين اجنبى يحـــرر الطلب من سبعة نسخ وتتولى مامورية الشـــهر العقارى المختصة اخطار كل من :
(أ) قسم مكافحة تهريب النقد .
(ب) قسم مكافحة التهرب من الضريبة بمصـــلحة الضرائب .
(جـ) الرقابة العامة للنقد ببنك .... فرع ....
٣ ــ واذا كان أحــد المتعــاقدين اجنبى غير مقيم يتعين ايداع الناتج من الصفقة فى حساب مجمد بأحد البنوك باسم الأجنبى غير المقيم .
٤ ــ يراجع القانون ٨١ لسنة ١٩٧٥ الذى منع الاجانب من تملك عقارات الا فى حالات خاصة وبشرط موافقة أمانة مجلس الوزراء ما لم تكن عقودهم قد ثبت تاريخها قبل العمل بهذا القانون .

المهنة . . . . محل الاقامة . . . . (الصـــفة اذا لزم الحال).

لصـــــــالح

. . . . بن او بنت . . . . الجنسية . . . .
الديانة . . . . المهنة . . . . محـــل الاقامة . . . . (الصفة اذا لزم ذلك) .
ويقر كل من المتعاقدين انه لا يخضع هو ولا احد أفراد عائلته لاحكام الحراسة ولا لقانون الكسب غير مشروع .

بيــــان العقـــــار

نوعه . . . . المسطح الاجمالى . . . .
الشارع ورقم العقار . . . .
البلد والقسم والشياخة والمحافظة . . . .

الحـــــــدود

. . . .
. . . .
. . . .
. . . .

اصل الملكية : آلت ملكية العقار ، موضوع هذا المحرر الى الصادر منهم ، بطريق . . . .
. . . .

التكليف : وهذا العقار مكلف باسم . . . .
الحقوق العينية : كما انه خال من كافة الحقـــوق العينية ، أيا كان نوعها ، فيما عدا . . . .
. . . .

التحسين والتعامل خارج التحسن (أو داخل التحســين)

توكيل (اختيارى) : يوكل المتعاقدان السيد . . . . او من يوكله سيادته فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيـــدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيعات الصادر منهم   توقيعات الصادر لهم أو لصالحهم المحرر   توقيع الوكيل /

الصيغة رقم ٢
طلبات لمأمورية الشهر العقارى
عن نفس العقود والمحررات الواردة بالصيغة رقم ١
اذا كان موضوع التعامل أطيانا (١)

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière Applicables aux Mêmes Actes Enumérés à la Formule No. 1, s'il s'agit de Terrains Agricoles.

طلب شهر مقدم لمأمورية الشهر العقاري بجهـــة . . . .
السيد رئيس مكتب الشـــــهر العقـــارى بجهـــة. . . . .
بعد التحية : نرجو اعطائنا البيانات المســاحية اللازمة لتحرير مشروع عقد . . . .
بمبلغ . . . .

---

(١) ملاحظات :

١ ـــ يكفى أن يقدم الطلب من احد أصحاب الشأن او من وكيل احدهم .
٢ ـــ محظور على الأجنبى أن يتملك ارض زراعيـــة ما لم تكن قد آلت اليه بالميراث .

صـــادر من

.... بن او بنت .... الجنســية .... الديانة .... المهنة ....
محل الاقامة .... الصفة (اذا لزم ذلك) ....
....
....

لصـــــــالح

....
....
....

ويقر كل من المتعاقدين أنه لا يخضع هو ولا احد افراد عائلته لأحكام الحراسة ولا لقــانون الكسب الغير مشروع وانه لا يملك فى جميع انحاء الجمهورية اطيانا تزيد مساحتها عن النصــاب المصرح بتملكه بمقتضى قوانين الاصلاح الزراعى بما فى ذلك الصفقة الحالية

بيـــان الأطيـــان

س ط فدان
المساحة الاجمالية .... الناحية .... المــركز .... المحافظة ....

س	ط	ف	أسـماء الأحـــواض وارقامهـــا	ارقام القطع	الحـــــدود والأطـــوال

أصل الملكية : آلت ملكية الاطيان موضــوع هذا المحرر الى الصادر منهم بطريق ....
....

التكليف : وهذه الاطيان مكلفة باسم ....

ضريبة الفدان : .... صـ .... فى الســـنة ....

الحقوق العينية بما فى ذلك حقـــوق ارتفاق الـــرى والصرف : والاطيان خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها ، فيما عدا ....

توكيل (اختيارى) : يوكـــل المتعاقدون السيد .... او من يوكله سيادته فى تسلم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيـــدة له لمكتب الشـــهر العقارى .

توقيعات الصادر منهم المحرر توقيعات الصـــادر لهم او لصـــالحهم المحـــرر توقيـــع الوكيـــل

الصيغة رقم ٣

طلبات لماموريات الشهر العقارى

صحيفة دعوى ، مرسى مزاد ، شفعة ، حكم ناقل للملكية أو مقرر لها ، حكم حيازة أو حبس العين ، حكم اشهار افلاس ، اوراق التنفيذ ومحاضر التسليم ، اختصاص .

عن عقارات مبنية واراضى بنـــاء

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobiliére.
Assignation, Adjudication, Préemption, Jugement Attributif ou Déclaratif de Propriété, Jugement de réintégrande ou de Retention, Jugement de Faillite, Actes d'Exécution et P. V. de mise en Possession, Affectation, Applicables aux Immeubles Construits et Terrains de Construction.

طلب شهر مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهـــة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهـــة ....

بعد التحية نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع ....

مليم جنيه

نوع المحرر المطلوب شهره .... **قيمة الحـــكم او الدين** ....

بيان الحكم او السند واجب التنفيذ ....

ما يثبت نهائية الحكم فى الحالات التى نص عليها القانون ....

لصـــــــالح

.... بن او بنت .... بن .... سن .... الجنسية ....

الديانة .... المهنة .... محل الاقامة ....

الصفة (اذا لزم ذلك) ....

....

....

ضـــــــد

....

بيـــــان العقـــار

وعـــه .... **المسطح الاجمالى** ....

الشارع ورقم العقار ....

لبلد والقسم والشياخة والمحافظة ....

الحـــــدود

. . . .
. . . .
. . . .
. . . .

اصل الملكية (فى احكام صحة التعاقد وما يماثلها آلت ملكية العقار موضوع هـــذا المحرر الى الصـــادر ضدهم بطريق . . . .
. . . .

التكليف (فى احكام صـــحة التعاقد وما يماثلها) . . . .
الحقوق العينية (اذا أمكن معرفتها) . . . .
التحسين التعامل خارج التحسين (**أو داخل التحسين**) . . . .

توكيل (أختيارى) يوكل الصادر لصالحهم المحرر السيد . . . . **أو من يوكله سيادته فى** تسليم وتسلم هـــذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيعات الصادر لصالحهم المحرر **توقيع الوكيل**

الصيغة رقم ٤

طلبات لمأموريات الشهر العقارى

عن نفس الأحكام والعرائض واوراق التنفيذ الواردة بالصيغة رقم ٣

فيما يختص بالأطيان

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière pour les Mêmes Jugements, Assignations et Actes d'Exécution Enumérés à la Formule No. 3, s'il s'agit de Terrains Agricoles.

طلب شهر مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهـــة . . . .

السيد رئيس مكتب الشـــــهر العقارى بجهـــة . . . .

بعد التحية : نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع . . . .

نوع المحرر المطلوب شهره . . . . **قيمة الحكم او الدين** . . . .

بيان الحكم او السند واجب التنفيذ . . . .

ما يثبت نهائية الحكم فى الحالات التى نص عليها القانون . . . .

لصـــــالح

.. .. بن او بنت .. .. الجنسية .. .. الديانة .. .. المهنة .. ..

محل الاقامة .. .. الصفة (اذا لزم ذلك) .. ..

.. ..

.. ..

ويقر الطالب انه لا يملك فى جميع انحاء الجمهورية أطيانا تزيد مساحتها على النصاب المسموح بتملكه لها بمقتضى قوانين الاصلاح الزراعى بما فى ذلك القدر موضوع الطلب الحـــالى .

ضــــــد

.. ..

.. ..

بيــــان الأطيـــان

س ط فدان

المساحة الاجمالية .. .. الناحية .. .. المركز .. .. المحافظة .. ..

س	ط	ف	اسـماء الأحــواض وأرقامهـا	ارقام القطع	الحــــدود والأطـــوال

اصل الملكية (فى أحكام صحة التعاقد وما يماثلها) آلت ملكية الاطيان موضـــوع هذا المحرر الى الصـــادر ضدهم بطريق .. ..

التكليف (فى أحكام صـــحة التعاقد وما يماثلها) .. ..

الحقوق العينية بما فى ذلك حقـــوق ارتفاق الرى والصرف (اذا امكن معرفتها) .. ..

.. ..

توكيل اختيارى : يوكل الصادر لصالحهم المحرر السيد .. .. **او من يوكله** سيادته فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيعات الصادر لصالحهم المحرر　　　　　　توقيع الوكيل

الصيغة رقم ٥

طلبات لمأموريات الشهر العقارى

شهر حق الارث

عن عقارات مبنية وأراضى بنـاء

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière
Publicité du Droit d'Héritage Concernant les Immeubles
Construits et les Terrains de Construction.

طلب شهر حق ارث مقدم لمأمورية الشهر العقارى بجهة ....
السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....
بعد التحية : نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع حق ارث عن ....

المورث المطلوب شهر حق ارثه

.... بن أو بنت .... المهنة .... السن ....
الجنسية .... الديانة .... محل الاقامة .... تاريخ الوفاة ....
محل الوفاة ....

بيـــان أسـماء الورثة

١ — .... بن أو بنت .... بن .... الســن .... الجنسية .... الديانة ....
الاقامة ....
٢ — ....
٣ — ....
٤ — ....
٥ — ....

بيان الاشهاد الشرعى أو الحكم المثبت لحق الارث

....
....

بيان العقارات المملوكة للمورث

س متر
نوع العقار .... **المسطح الاجمالى** ....
الشارع ورقم العقار ....
البلد والقسم والشياخة والمحافظة ....
....

الحـــــدود

....
....
....

س متر
نوع العقار .... **المسطح الاجمالى** ....
الشارع ورقم العقار ....
البلد والقسم والشياخة والمحافظة ....
....

الحـــــدود

....
....
....

اصـــل ملكية المورث لكل عقار

....
....

التكليف ....

الحقوق العينية المقررة على كل عقار ....

تاريخ شهادة مصلحة الضرائب ورقمها ....

مليم جنيه

رسم الايلولة المستحق ....

مليم جنيه

ما دفع منه ....

التحسين التعامل داخل التحسين (او خارج التحسين)

توكيل (اختيارى) قد وكل الموقعون على هذا السيد .... فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيعات اصحاب الشأن　　　　　　　　توقيع الوكيل

الصيغة رقم ٦

طلبات لماموريات الشهر العقارى خاصة بشهر

حق ارث عن أطيان

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière

Publicité du Droit d'Héritage Concernant les Terrains Agricoles.

طلب شهر حق ارث مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد الرئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية — نرجو أعطائنا البيانات المســاحية اللازمة لتحرير مشروع شهر حق أرث عن ....

المورث المطلوب شهر حق ارثه

.... بن او بنت .... المهنة .... السن ....

الجنسية .... الديانة .... محل الاقامة .... تاريخ الوفاة ....

محل الوفاة ....

بيـــان اسماء الورثة

١ — ...... بن او بنت .... بن .... الســـن ...... الجنسية ...... الديانة ......

الاقامة ....

٢ — ....

٣ — ....

٤ — ....

٥ — ....

بيان الاشهاد الشرعى او الحكم المثبت لحق الارث

....

....

بيـــان الاطيان المملوكة للمورث

س ط فدان
المساحة الاجمالية .... الناحية .... المركز .... المحافظة ....

س	ط	ف	أســماء الأحـــواض وأرقامهــا	أرقام القطع	الحـــــدود والأطـــوال

اصـــــل ملكية المورث

....

....

التكليف ....

تاريخ شهادة مصلحة الضرائب ورقمها ....

مليم جنيه
رسم الايلولة المستحق ....

مليم جنيه
ما دفع منه ....

توكيل (اختيارى) قد وكل الموقعون على هذا السيد .... فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيعات اصحاب الشأن توقيع الوكيل

الصيغة رقم ٧

طلبات لمأموريات الشهر العقارى

شهر وصية عن عقار مبنى أو أرض بناء

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière

Publicité d'un testament concernant des immeubles construits ou des terrains de construction.

طلب شهر وصية مقدم لمأمورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية — نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع اقرار شهر وصية .

صـــادرة

من المرحوم .... بن .... وجنسيته .... وديانته ....

والمتوفى بجهة .... بتاريخ ....

لصـــالح

السيد .... بن .... بن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

بموجب

....

بيان العقار الموصى به

نوع العقار .... المسطح الاجمالى ....

الشارع ورقم العقار ....

القسم والشياخة والبلد والمحافظة ....

الحـــدود

....

اصل ملكية المورث للعقار

....

....

التكليف ....

الحقوق العينية المقررة على العقار ....

تاريخ شهادة مصلحة الضرائب ورقمها ....

رسم ضريبتى التركات والايلولة المستحقة على الاموال الموصى بهـا ....

ما دفع منه ....

التحسين : التعامل خارج التحسين (أو داخل التحسين) ....

توكيل (اختيارى) قد وكل الموقع على هذا السيد .... فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيع صاحب الشأن

توقيع الوكيل

الصيغة رقم ٨

طلبات لمأمورية الشهر العقارى

شهر وصية عن اطيان

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière

Publicité d'un testament concernant des terrains agricoles.

طلب شهر وصية مقدم لمأمورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية — نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع اقرار بشهر وصية ....

صادرة

من المرحوم .... بن .... وجنسيته .... وديانته ....

والمتوفى بجهة .... بتاريخ ....

لصالح

السيد .... بن .... بن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

بموجب

....

بيان الاطيان الموصى بها

المساحة الاجمالية .... الناحية .... المركز .... المحافظة ....

س	ط	ف	أسماء الأحواض وأرقامها	أرقام القطع	الحدود والأطوال

أصل ملكية المورث

....

التكليف ....

....

تاريخ شهادة مصلحة الضرائب ورقمها ....

رسم ضريبتى التركات والايلولة المستحقة على الاموال الموصى بها ....

ما دفع منه ....

التحسين : التعامل خارج التحسين (أو داخل التحسين) ....

توكيل (اختيارى) قد وكل الموقع على هذا السيد .... فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

توقيع صاحب الشأن توقيع الوكيل

الصيغة رقم ٩

طلبات لمأموريات الشهر العقارى

قسمة العقارات المبنية واراضى البنـــاء

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière

Partage des Immeubles construits et des Terrains de Construction

طلب شهر مقدم لمأمورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية ـــ نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع عقد قسمة بين كل من : ....

.... بن او بنت .... سن .... المهنة .... الجنسية .... الديانة ....

الاقـــامة ....

....

و .... بن او بنت .... سن .... المهنة .... الجنسية .... الديانة ....

الاقـــامة ....

....

و ....

....

بيان العقارات المراد قسمتها

نوعهـــا .... **المسطح الاجمالى** .... س متر

الشارع وارقام العقارات ....

البلد والقسم والشياخة والمحافظة ....

الحـــــــدود

....

....

....

ما خص الطرف الأول

بيان العقار ....

س متر

المسطح الاجمالى ....

الحـــــــدود

....

....

....

ما خص الطرف الثانى

بيان العقار ....

س متر

المسطح الاجمالى ....

الحـــــــدود

....

....

....

ما خص الطرف الثالث

بيان العقار ....

س متر

المسطح الاجمالى ....

الحـــــــدود

....

....

....

اصل ملكية هذه الاعيان : آلت ملكية الاعيان الموضحة اعلاه للمتقاسمين بطريق ....

....

التكليف : وهذه العقارات مكلفة باسم ....

الحقوق العينية : وهذه العقارات خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها فيما عدا ....

التحسين : التعامل خارج التحسين (أو داخل التحسين) ....

المعدل : قدرت العقارات موضوع هذه القسمة بمبلغ .... والجـــزء الذى خص كل من المتقاسمين بمبلغ .... ومبلغ الخ .... وعلى ذلك سيدفع الطرف .... الى الطرف .... مبلغ .... كمعدل ....

توكيل (اختيارى) يوكل المتقاسمون السيد .... أو من يوكله سيادته فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

المتقاسمون الوكيل

الصيغة رقم ١٠

طلبات لمأموريات الشهر العقارى

قسمة أطيان

Requêtes au Bureau de la Publicité Immobilière

Partage de Terrains Agricoles

طلب شهر مقدم لمأمورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية — نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع عقد قسمة بين كل من : ....
....

.... بن أو بنت .... سن .... المهنة .... الجنسية .... الديانة ......
الاقامة ....

و .... بن أو بنت .... سن .... المهنة .... الجنسية .... الديانة ......
الاقامة ....

و .... بن .... سن .... المهنة .... الجنسية .... الديانة ......
الاقامة ....

بيان الاطيان المراد قسمتها

س ط فدان

المساحة الاجمالية .... الناحية .... المركز .... المحافظة ....

س	ط	ف	أسماء الأحواض وارقامها	ارقام القطع	الحدود والأطوال

بيان الاطيان التى خصت الطرف الأول

س ط فدان

المساحة الاجمالية . . . . الناحية . . . . . . المركز . . . . . . المحافظة . . . .

س	ط	ف	أسماء الأحواض وارقامها	أرقام القطع	الحدود والأطوال

بيان الاطيان التى خصت الطرف الثانى

س ط فدان

المساحة الاجمالية . . . . الناحية . . . . . . المركز . . . . . . المحافظة . . . .

س	ط	ف	أسماء الأحواض وارقامها	أرقام القطع	الحدود والأطوال

بيان الاطيان التى خصت الطرف الثالث

س ط فدان

المساحة الاجمالية . . . . الناحية . . . . . . المركز . . . . . . المحافظة . . . .

س	ط	ف	أسماء الأحواض وارقامها	أرقام القطع	الحدود والأطوال

اصل ملكية هذه الاطيان : آلت ملكية الاطيان الموضحة اعلاه للمتقاسمين بطريق .. ..
.. ..

التكليف : وهذه الاطيان مكلفة باسم .. ..

م

ضريبة الفدان .. .. ى .. .. فى السنة .

الحقوق العينية بما فى ذلك حقوق ارتفاق الرى والصرف : وهــذه الاطيان خالية من كافة الحقوق العينيــة أياً كان نوعهــا فيما عــدا .. ..

مليم جنيه

المعدل : قدرت الاطيان موضوع هذه القســمة بمبلغ .. .. والجزء الذى خص كل من المتقاسمين بمبلغ .. .. ومبلغ الخ .. .. وعلى ذلك سيدفع الطرف .. .. .. الى الطرف .. .. ..

مليم جنيه

مبلغ .. .. كمعدل .. ..

توكيل (اختيارى) يوكل المتقاسمون السيد .. .. **أو من يوكله سيادته فى تسليم وتسلم هذا** الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

المتقاسمون **الوكيل**

الصيغة رقم ١١

طلبات لماموريات الشهر العقارى

مقايضة (بدل) عقارات مبنية وأراضى بنــاء

Requêtes à l'Administration de la Publicité Immobilière

Echange d'Immeubles Construits et terrains de Construction

طلب شهر مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهة .. ..

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة .. ..

بعد التحية ــ نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير **مشروع عقد** مقايضة (بدل) بين : .. ..

افــراد الطرف الأول

.. .. .. بن أو بنت .. .. السن .. .. المهنة .. .. .. الجنسية .. .. .. الديانة .. .. ..

محل الاقامة : .. ..
.. ..
.. ..
.. ..
.. ..

افـــراد الطرف الثانى

....
....
....
....
....
....

بيان العقار المتنازل عنه بطريق البدل من افراد الطرف الأول

س متر

نوعـــه .... المســـطح الاجمـــالى ....

الشارع ورقم العقار ....

البلد والقسم والشياخة والمحافظة ....

الحـــــــــدود

....
....
....
....
....

أصل ملكية هذا العقار : آلت ملكية العقار الموضح اعلاه للطرف الاول بطريق ....
....

التكليف : وهذا العقار مكلف باسم ....

الحقوق العينية : كما انه خال من كافة الحقوق العينية ايا كان نوعها فيما عـــدا ....
....

بيان العقار المتنازل عنه بطريق البدل من افراد الطرف الثانى

نوعـــه .... المســـطح الاجمـــالى ....

الشارع ورقم العقار ....

البلد والقسم والشياخة والمحافظة ....

الحـــــــدود

....
....
....
....

اصل ملكية هذا العقار : آلت ملكية العقار الموضح اعلاه للطرف الثانى بطريق ....
....

التكليف : وهذا العقار مكلف باسم ....

الحقوق العينية : كما انه خال من الحقوق العينية ايا كان نوعهـــا فيما عدا ....

مليم جنيه

المعدل : قوم العقار المتنازل عنه من الطرف الاول بمبلغ.................. والعقار المتنازل عنه من الطرف

مليم جنيه مليم جنيه

الثانى بمبلغ .... وعلى ذلك سيدفع الطرف ...... الى الطرف الآخر مبلغ .... كمعدل

توكيل (اختيارى) : يوكل المتعاقدون السيد .... أو من يوكله سيادته فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

امضاء الطرف الأول امضاء الطرف الثانى امضاء الوكيل

الصيغة رقم ١٢

طلبات لماموريات الشهر العقارى

مقايضة (بدل) اطيـــان

Requêtes è l'Administration de la Publicité Immobilière
Echange de Terrains Agricoles.

طلب شهر مقدم لمامورية الشهر العقارى بجهة ....

السيد رئيس مكتب الشهر العقارى بجهة ....

بعد التحية ــ نرجو اعطائنا البيانات المساحية اللازمة لتحرير مشروع عقد مقايضة (بدل) بين : ....
....

افـــراد الطرف الأول

...... بن أو بنت .... سن .... المهنة ...... الجنسية ...... الديانة ......
الاقـــامة : ....
....
....

افــراد الطرف الثانى

. . . .

. . . .

. . . .

. . . .

بيان الاطيان المتنازل عنها بطريق البدل من أفراد الطرف الأول

س ط فدان

المساحة الاجمالية . . . . الناحية . . . . المركز . . . . . . المحافظة . . . .

س	ط	ف	أسـماء الأحـواض وأرقامهـا	أرقام القطع	الحـدود والأطـوال

اصل ملكية هذه الاطيان : آلت ملكية الاطيان الموضحة أعلاه للطرف الاول بطريق . . . .
. . . .

التكليف : وهذه الاطيان مكلفة باسم . . . .

ضريبة الفدان : . . . . في السنة

الحقوق العينية بما فى ذلك حقوق ارتفاق الرى والصرف : وهذه الاطيان خالية من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعهـا فيما عـدا . . . .

بيان الاطيان المتنازل عنها بطريق البدل من افراد الطرف الثانى

س ط فدان
المساحة الاجمالية .. .. الناحية .. .. المركز .. .. المحافظة .. ..

س	ط	ف	اسماء الأحواض وارقامها	أرقام القطع	الحدود والأطوال

أصل ملكية هذه الاطيان : آلت ملكية الاطيان الموضحة أعلاه للطرف الثانى بطريق .. ..
.. ..

التكليف : وهذه الاطيان مكلفة باسم .. ..

ضريبة الفدان .. .. في السنة

الحقوق العينية : (بما فى ذلك حقوق ارتفاق الرى والصرف) وهذه الاطيان خالية من كافة الحقوق العينية ايا كان نوعها فيما عدا .. ..

مليم جنيه
المعدل : قدرت الاطيان المتنازل عنها من الطرف الاول بمبلغ .. .. والاطيان المتنازل عنها من الطرف
مليم جنيه مليم جنيه
الثانى بمبلغ .. .. وعلى ذلك سيدفع الطرف .. .. الى الطرف الآخر مبلغ .. .. كمعدل ......

توكيل (اختيارى) يوكل المتعاقدون السيد .. .. أو من يوكله سيادته فى تسليم وتسلم هذا الطلب والاوراق المؤيدة له لمكتب الشهر العقارى .

الصيغة رقم ١٣

نموذج ٣٨ ضرائب

اسم الصادر منه التصرف وعنوانه ومهنته	موضوع التصرف	بيان عقد تملكه وتاريخ شهره وأصل ثمن مشتراه	ثمن البيع الحالى	التصرفات السابقة وتاريخ شهر كل منها
اسم الصادر لصالحه التصرف وعنوانه ومهنته				

الصيغة رقم ١٤

طلب استخراج كشف نظرى

Requête d'une Vision Hypothécaire

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بجهة ....

مقدمه ....

يرجو اجراء كشف نظرى بالتصرفات والقيــــودات والتسجيلات المشهرة .

ضـــــــــد

اولا : (ا) .... بن .... عن المــدة من ....

ثانيا: (ب) .... بن .... عن المــدة من ....

عن العقـــار الكائن

بشارع .... رقم ..... شياخة .... قسم .... مركز ...... محافظة ....

او بناحية .... مركز .... محافظة .... (اذا كان العقار اطيان زراعية)

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .　　　　　　　　توقيع الطالب

الصيغة رقم ١٥

طلب استخراج شهادة تصرفات عقارية

Requête d'un Certificat Hypothécaire

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بجهة ....

مقدمه ....

يرجو اعطائه شهادة عقارية بالتصرفات والقيودات والتسجيلات المشهرة .

ضـــــــــد

اولا : (ا) .... بن .... عن المــدة من ....

ثانيا: (ب) .... بن .... عن المــدة من ....

.... الخ .

عن العقـــار الكائن

بشارع .... رقم ..... شياخة .... قسم .... مركز ...... محافظة ....

أو بناحية .... مركز ...... محافظة ...... (اذا كان العقار ارضا زراعية) .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .　　　　　　　　توقيع الطالب

الفصل الثانى

العقـد الرسمى

L'Acte Authentique

الصيغة رقم ١٦

ديبـاجة عقد رسمى (١)

Formule d'un Acte Authentique

انه فى يوم ....

بمكتب توثيق .... بمصلحة الشهر العقارى .

أمامنا نحن .... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور .

وبحضور كل من :

١ — ....

٢ — ....

....

شاهدين حائزين لجميـع الصفات القـانونية المطلوبة ومثبتين لحقيقة شخصية الحاضرين طبقـا لنص المادتين ٧ و ٨ من قانون التوثيق .

حضر كل من :

أولا : (أ) .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : (ب) .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثان .

ثالثا : (ج) .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثالث .

رابعا : (د) .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف رابع .

---

(١) ملاحظة : يمكن الاستغناء عن شـاهدى الاثبات اذا كان افراد التعاقد يحملون جميعا ما يثبت شخصيتهم — بطاقة اثبات شخصية او جواز سفر— وهذه الملاحظة تنطبق على الصيغ التالية .

اقر المتعاقدون باهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصـــه :

تذكر المـــواد

....
....
....
....
....

وبما ذكر تحرر هذا العقد وصودق منا وبعد تلاوته على الحاضرين بمعـــرفتنا أمام الشاهدين وقع عليـــه الجميع معنا .

الصيغة رقم ١٧

محضر اثبـــات غيبة

P. V. de Constat de Défaut de Comparaître

انه فى يـــوم ....

بمكتب توثيق .... أمامنا نحن .... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور وبحضور كل من :

....
....

شاهدين حائزين لجميع الصفات المطلوبة قانونا ومثبتين لصحة شخصية الحاضر طبقا لنص المادتين ٧ و ٨ من قانون التوثيق .

حـــــــضر

السيد .... بن .... سن .... وجنسيته .... وديانتـــه ....
ومقيم ....
وطلب منا اثبات الآتى :

بموجب انذار رسمى على يد محضر معلن بتاريخ .... انذر الحاضر السيد .... بن ....
وجنســـيته .... وديانتـــه .... ومقيم .... للحضور اليوم .... الموافق ....
بمكتب توثيق .... ما بين الساعة .... والساعة .... للتوقيع على مشروع عقد ....
الصادر منه للحاضر (او الصادر من الحاضر له) واستلام او دفع .... المؤشر عليه بصلاحيته للشـــهر
بتاريخ .... طلب رقم .... مامورية الشهر العقارى بجهة .... مشروع .... عن العقـــار
الكائن بـــ .... قســـم .... ومسطحه ....
مبين الحدود والمعالم بمشروع العقد وقد سددت الرسوم المستحقة على مشروع العقد وقدرها ....
بخزانة مامورية الشهر العقارى بـــ .... بتاريخ .... بالقسيمة رقم ....
مراجعة ....

وحيث ان السـيد .. .. لم يحضر فى الميعاد المحـدد رغم انذاره رسـميا بالانذار سـالف الذكر المعلن بتاريخ .. .. ورغم المناداة عليه مرارا وفى فترات متعددة بصوت عال بمعرفة حاجب المكتب ما بين السـاعة .. .. والدقيقة .. .. والساعة .. .. والدقيقة .. ..

لـــذلك

طلب منا الحاضر تحرير هذا المحضر اثباتا لغيبة السيد .. .. وبعد اطلاعنـا على مشروع عقـد .. .. والانذار المنوه عنهما حررنا هذا المحضر بناء على طلب الحاضر اثباتا لغيبة السيد .. .. وبما ذكر تحرر هذا المحضر وبعد تلاوته بمعرفتنا على الحاضر أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الفصل الثالث

العقـد العرفى

L'Acte sous Seings Privés

الصيغة رقم ١٨

صـيغة عقد عرفى

Formule d'un Acte sous Seings Privés

انه فى يوم .. ..

محرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : (أ) .. .. بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. ..
.. .. طرف أول .

ثانيا : (ب) .. .. بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. ..
.. .. طرف ثان .

ثالثا : (ج) .. .. بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. ..
.. .. طرف ثالث .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف واتفقوا على الآتى :

(تدون بنود العقد طبقا لما اتفق عليه المتعاقدون)

وتحرر هذا العقد من .. .. .. نسخة مطابقة تسلم كل من المتعاقدين نسخة منها للعمل بموجبها بعـد مراجعتها بنفسه وموافقته على كل ما جاء بها من اشتراطات والتزامات .

الباب الثانى

البيـــع

(م ٤١٨ — ٤٨١ مدنى)

الفصل الأول

بيــع العقارات

VENTES IMMOBILIÉRES

الصيغة رقم ١٩

عقـــد بيع ابتدائى لعقار مبنى

Acte Préliminaire de Vente d'un Immeuble Construit

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن ...... سن ...... البالغ من العمر ...... سنة ومهنته ...... وجنسيته وديانته ...... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

١ — موضوع البيع : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الاول (أ) الى (ب) الطرف الثانى القابل لذلك ، العقـــار الموضح بعد :

ملاحظة : فى حالة وجود اكثر من بائع واحد أو مشترى واحد يستبدل النص المذكور أعلاه بالنص الآتى :

« باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد ، وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية وبطريق التضامن والتكافل فيما بينهم ، فريق الطرف الاول الى فريق الطــرف الثانى ، القـــابلين بطريق التضـــامن والتكافل فيما بينهم » العقار الموضح بعد :

١ ــ بيان العقـــار

(يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه) مع كل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء ، وهذا العقار مكلف باسم .. .. مكلفة رقم .. .. سنة .. ..

٢ ــ الملكية : يقر الطرف الاول (أ) بأن ملكية العقار موضوع هذا البيع ، آلت اليه بطريق .. .. بموجب .. ..

٣ ــ الحقوق العينية : يضمن الطرف الاول (أ) أن العقار المبيع خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والوقف والحكر وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، ما عدا .. ..

كما يقر أنه حائز لهذا العقار دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يســبق له التصرف فيه وان العقار كامل المرافق العامة ولا يخضـــع لاحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخاص بفرض مقابل التحسين أو تخضع لمعامل التحسين (وقد اتفق المتعاقدان على أن يتحمل « البائع أو المشترى » بهذا المقابل) .

(واذا كان العقار المبيع مبنيا حديثا يمكن اضافة : كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوايح المعمول بها وليس عليها اى حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا تشييدها ولا تخضع أرضه لأحكام قانون التقسيم رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠) كما أنه ليست عليه اية استحقاقات لهيئة التأمينات الاجتماعية .

مليم جنيه

٤ ــ الثمن : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .. .. فقط دفع منه (ب) الى (أ) مليم جنيه
عند التوقيع على هذا العقد مبلغ .. .. فقط .. .. ويعطى له (أ) بموجب هذا مخالصـــة نهائية عن المبلغ المذكور . أما باقى الثمن وقدره .. .. فيتعهد (ب) بدفعه الى (أ) يوم التوقيـــع على عقد البيع النهائى المحدد له مدة أقصاها يوم .. .. بمكتب توثيق .

ملاحظة : اذا كان قد اتفق على عدم دفع باقى الثمن جميعه عند توقيع عقد البيع النهائى ، فيذكر الآتى :

« يحتفظ الطرف الاول (أ) بحق امتياز البائع عن باقى الثمن ويحق له اجراء القيد اللازم على العقار المبيع لحفظ هذا الحق بمصروفات على عاتق المشترى (ب).

٥ ــ فرق المساحة : بما أن موضوع البيـــع عقار مبنى فاذا اتضح وجود زيادة أو عجز فى المساحة المقررة فلن يكون لذلك اى تأثير على البيع أو على الثمن المتفق عليه .

٦ ــ ايراد العقار : يضـــمن الطرف الاول (أ) أن الايجار الشهرى الحالى للعقار المبيع هو .. .. (يذكر اذا كان الايجار قديم أو لم يخفض بعد) بما فى ذلك ضريبتى البلدية والدفاع (أو ضريبة البلدية) وان قيمة العوائد والخفر وضريبتى البلدية والدفاع السنوية للعقار .. .. .. ومتوسط المصروفات الاخرى .. .. .. شهريا وقد لوحظ هذا التقدير فى تحديد ثمن البيع من جانب المشترى ويعتبر جوهريا فى التعاقد نظرا لان العقار قد اشترى بقصد الاستغلال (١) .

---

(١) ملاحظة استقرت الاحكام على عدم تخفيض الثمن اذا كان الفرق غير ذى بال .

٧ ــ المعاينة : يقر (ب) ويعترف بأنه عاين العقار المبيع بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وانه قبله بحالته الراهنة دون ان يحق له الرجوع على (أ) بشيء بسبب ذلك .

٨ ــ انتقال ايراد العقار : لـ (ب) الحق فى تحصيل ايراد العقار كما عليه تحمل جميع التزاماته ابتداء من .. .. وعلى (أ) تحويل عقود الايجار لـ(ب) ابتداء من التاريخ المذكور كما عليه أن يسهل تحويل التأمينات لعدادات المياه والنور باسم (ب) أو مساعدته على دفع تأمينات جديدة باسمه قبل قيامه هو بسحب تأميناته .

٩ ــ مستندات الملكية : يقر (ب) بانه تسلم من (أ) المستندات التى تثبت ملكيته للعقار المبيع وطلبات الشهر العقارى موقعا عليها منهما وذلك لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاعداد مشروع عقد البيع النهائى .

١٠ ــ التأخر عن التوقيع على العقد النهائى : فىحالة امتناع احد الطرفين عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى الميعاد المنصوص عليه اعلاه اى لغاية يوم .. .. على الاكثر يفسخ هذا العقد فورا من تلقاء نفسه اذا شاء الطرف الآخر ذلك ويلتزم من تسبب فى الفسخ بأن يدفع للطرف الآخر مبلغ .. .. كتعويض متفق عليه من الآن بين الطرفين وذلك بعد ثلاثة أيام من اخطاره بخطاب موصى عليه وبدون حاجة لتنبيه أو انذار آخر ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه (٢) كل ذلك مع عدم الاخلال بحق كل من المتعاقدين فى رفع دعوى بصحة عقد البيع ونفاذه على الطرف الممتنع مع تحميله مصروفات هذه الدعوى واتعابها فضلا عن التعويض .

ويمكن استبدال هذه المادة بالآتى :

لا يحق لاحد الطرفين العدول عن هذا البيع او الرجوع فيه بأى حال من الاحوال . وفى حالة امتناع أحدهم عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى الميعاد المنصوص عليه اعلاه اى لغاية .. .. على الاكثر يحق للطرف الآخر بعد ثلاثة أيام من اخطاره بخطاب موصى عليه وبدون حاجة لتنبيه أو انذار آخر رفع دعوى بصحة عقد البيع ونفاذه على الطرف الممتنع مع تحميله مصروفاتهذه الدعوى واتعابها فضلا عن التعويض .

١١ ــ الوفاة : اذا توفى احد الطرفين المتعاقدين قبل توقيع العقد النهائى يحق للطرف الآخر وحده اذا شاء ذلك اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكأن لم يكن وفى هذه الحالة يرد ما دفع من الثمن للمشترى ، أما المصروفات والاتعاب التى تكون قد صرفت حتى هذا التاريخ من كلا الطرفين فلا يجوز لكل منهما الرجوع بها على الطرف الآخر .

ملحوظة : فى حالة وجود اكثر من بائع واحد أو مشتر واحد يضاف الآتى :

« واذا توفى فرد واحد من أحد الفريقين المتعاقدين فلا يجوز الغاء هذا البيع على أن تتخذ فى اقرب وقت الاجراءات اللازمة بمعرفة ورثة المتوفى لامكان اتمام الصفقة لحسابه الا اذا طلب المتعاقد الآخر الغاء البيع فيما يختص بحصة المتوفى فقط .

وقد قبل الطرفان المتعاقدان هذا الشرط حتى لا يضطر الباقون منهما على قيد الحياة الخضوع لاجراءات

---

(٢) يلاحظ انه رغم وجود هذا النص ــ فتطبيقا لاحكام المادة ٢٢٤ مدنى ــ لا يحكم بالتعويض المتفق عليه او بجزء منه على حسب الاحوال الا اذا توافرت الشروط المنصوص عليها فى تلك المواد ما لم ينص فى بند الثمن ان ما دفعه المشترى كان على سبيل العربون وليس من أصل الثمن وفى هذه الحالة تطبق المادة ١٠٣ فقرة ٢ مدنى التى تنص على انه اذا عدل من دفع العربون فقده واذا عدل من قبضه رد ضعفه ولو لم يترتب على العدول اى ضرر .

جرد تركة المتوفى وسداد ضريبة الايلولة المستحقة عليها ولاجراءات محاكم الاحوال الشخصية فىحالة وجود قصر أو عديمى الاهلية بين الورثة ، اذ ربما ترتب على هذه الاجراءات ضياع الفائدة التى كان الفريق الباقى على قيد الحياة يرجوها فى حالة اتمام هذا البيع فى الميعاد المتفق عليه .

وينفذ هذا الشرط أيضا فى حالة فقدان اهلية أحد المتعاقدين بافلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

١٢ ــ المحل المختار : يقر كل من المتعاقدين صراحة باتخاذه محلا مختارا له بعنوانه المذكور بهذا العقد . وجميع المراسلات والاعلانات التى ترسل له بالعنوان المذكور بالعقد الحالى أو الذى تم الاخطار عنه تعتبر صحيحة وقانونية .

١٣ ــ المصروفات والاتعاب : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه ، وعقد البيع النهائى ، واستيفائه التام ، وكذا مصروفات الشهادات العقارية وغيرها ، على عاتق الطرف الثانى المشترى .

١٤ ــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى مادة أو شرط من هذا العقد أو شرحها ، يكون الفصل فيه من اختصاص المحكمة المدنية التى يقع بدائرتها العقار المبيع .

١٥ ــ عدد النسخ : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٠

عقد بيع ابتدائى لارض فضاء معدة للبناء

Acte Préliminaire de Vente d'un Terrain de Construction

ملاحظة : تنقل الصيغة ١٩ الخاصة ببيع عقار مبنى مع التعديلات الآتية :

١ ــ المواد التى تلغى : تلغى المادتان ٦ و ٨ الخاصتان بايراد العقار وانتقاله للمشترى ، اذا كانت الارض غير مؤجرة .

٢ ــ المواد التى تعدل :

(أ) تعدل المادة الرابعة الخاصة بالثمن ، كالآتى :

مليم جنيه

« تم هذا البيع وقبل بسعر المتر المربع الواحد (أو الذراع المربع الواحد) .. .. فيكون

مليم جنيه مليم جنيه

مجموع الثمن .. .. دفع منه (ب) الى (أ) عند التوقيع على هذا العقد مبلغ .. ..

مليم جنيه

ويعطى له (أ) بموجب هذا مخالصة نهائية عن المبلغ المذكور . اما باقى الثمن وقدره .. .. فيتعهد (ب) بدفعه الى (أ) يوم التوقيع على عقد البيع النهائى المحدد له مدة اقصاها يوم .. .. بمكتب توثيق .. .. » .

ملاحظة : اذا كان قد اتفق على عدم دفع باقى الثمن جميعه عند توقيع عقد البيع النهائى ، فيذكر الآتى :

يحتفظ الطرف الاول (أ) بحق امتياز البـائع عن باقى الثمن ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هـذا الحق بمصروفات على عاتق المشترى (ب) على الارض المبيعة وما يقام عليها من مبان . . . .

(ب) تعدل المادة الخامسة الخاصة بفرق المساحة ، كالآتى :

« بما ان موضوع البيع ارض فضاء مقدر ثمنها بحسب الوحدة ، فالثمن الاجمالى لهـا ، المذكور بهذا العقـد عرضة للتعـديل بالتخفيض او الزيادة على اسـاس مايظهره كشف التحديد الرسمى من فرق فى المساحة » .

ملاحظة : اذا كان بيع الارض بثمن اجمالى وجزافى ، فتنسخ المادتان ٤ و ٥ من الصيغة ١٩ بدون تغيير .

٣ ــ المواد التى تضاف : اذا كان موضوع البيع قطعة أرض من ضمن أحد التقاسيم :

(أ) وكان هذا التقسـيم لا ينطبق عليه القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ، يذكر الآتى :

يقر (أ) بأن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الاراضى المعدة للبناء لاينطبق على الارض المبيعة .

(ب) وفى حالة انطباق القانون المذكور عليها يذكر الآتى :

« يقر (أ) بأن التقسيم الذى تدخل ضمنه قطعة الارض المبيعـة ، تمت الموافقة عليه بمرسوم صـادر من . . . . . برقم . . . . . . بتاريخ . . . . . . نشر بعدد الوقائع المصرية رقم . . . . . بتاريخ . . . . . »

(ج) واذا كانت القطعة خاضعة لقائمة اشتراطات يذكر الآتى :

« يقر (ب) من جهته انه اطلع على قائمة الاشتراطات الملحقة بالتقسيم المذكور وقبلها وتعهد باحترامها » .

الصيغة رقم ٢١

عقـد بيع ابتدائى لاطيان زراعية

Acte Préliminaire de Vente de Terrains Agricoles

ملاحظة : تنقل الصيغة رقم ١٩ الخاصة ببيع عقار مبنى ، مع التعديلات الآتية :

المواد التى تعـدل

١ ــ موضوع البيع : تنسخ المادة الاولى كما هى ماعدا بيان العقار فيذكر الآتى :

بيـان الأطيان

« تذكر المساحة الاجمالية . . . . . . والنواحى والمركز والمحافظة واسـماء الاحواض وارقامهـا وارقام القطع وحدود كل قطعة ، وما تشمله من مبان وسواقى وآلات وادوات زراعية واشجار ونخيل ومواشى مع بيانها ، وبيان كل ما يتبـع ذلك من ملحقـات ومشتملات دون استثناء شىء .

وهذه الاطيان واردة فى تكليف . . . . مكلفة رقم . . . . سنة . . . .

الثمـــن

مليم جنيه مليم جنيه

« تم هذا البيع وقبل ، بســعر الفــدان الواحد .. .. فيــكون مجمــوع الثمن .. ..

مليم جنيه

دفع منه (ب) الى (أ) عند التوقيع على هذا العقد مبلغ .. .. ويعطى (أ) له بموجب هذا مخالصة نهائية

مليم جنيه

عن المبلغ المذكور ، اما باقى الثمن وقدره .. .. فيتعهد (ب) بدفعه الى (أ) يوم التوقيع على عقد البيع النهائى المحدد له مدة اقصاها يوم .. .. بمكتب توثيق .. ..

ملاحظة : اذا كان قد اتفق على عدم دفع باقى الثمن جميعه عند توقيع عقد البيع النهائى ، فيذكر الآتى :

« يحتفظ الطرف الاول (أ) بحق امتياز البـائع عن باقى الثمن ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات على عاتق المشترى (ب) .

جـ ــ فرق المساحة : تعدل المادة الخامســة الخاصة بفرق المساحة كالآتى :

« بما أن موضوع البيع ، اطيان زراعية ، مقدر ثمنها بحسب الوحدة ، فالثمن الاجمالى لها المذكور بهذا العقد عرضة للتعديل بالتخفيض أو الزيادة على اســاس مايظهره كشف التحديد الرسمى من فرق فى المساحة »

ملاحظة : اذا كان بيع الاطيان بثمن اجمالى وجزافى ، فتنسخ المادتان ٤ و ٥ من الصيغة ١٩ دون تغيير .

د ــ ايراد الاطيان : تعدل المادة السادسة الخاصة بالايراد كالآتى :

« يقر (أ) أن الاطيان المبيعة مؤجرة الى .. .. لمدة .. .. سنة بموجب عقـد ايجار محــرر فى

مليم جنيه مليم جنيه

.. .. بايجار سنوى قدره .. .. دفع منه مبلغ .. .. حتى اليوم وأن الضريبة السنوية للفدان

مليم جنيه

.. .. وقد لوحظ هذا التقدير فى تحديد ثمن المبيع .

الصيغة رقم ٢٢
عقد بيع ابتدائى لعقار معلق على شرط واقف
وهو شراء البائع لعقار آخر

Acte Préliminaire de Vente d'un Immeuble Subordonné à une condition suspensive qui est l'Achat par le Vendeur d'un autre Immeuble

ملاحظة : تنسخ جميع مواد عقد البيع الابتدائى من الصــيغة رقم ١٩ الخاصــة بالعقار المبنى أو رقم ٢٠ الخاصة بالارض الفضاء أو رقم ٢١ الخاصة بالارض الزراعية حسب الاحوال ، على أن تستبدل المادتان العاشرة والحادية عشر من صيغة عقد البيع الابتدائى للعقــار المبنى بالآتى :

١٠ ــ شرط واقف : من المتفق عليه بين الطرفين أن هذا البيع معلق على شراء (ب) للعقار الكائن بجهــة .. .. .. المملوك لــ .. .. فاذا لم يتم هــذا الشراء فى ظــرف .. .. يوما من تاريخــه أعتبر العقد الحالى ملغى وكأن لم يكن ، بمجرد انتهاء الاجل المذكور دون حاجة لاى تنبيه أو انذار ، ويلزم (أ) برد ما تسلمه من الثمن فورا .

---

١ ــ ملاحظــات :

(١) تلاحظ احكام قانون الاصلاح الزراعى فيما يتعلق بتحديد الايجار على أساس ضريبة الفدان .

(٢) يتعين على المشترى تقديم اقرار للشهر العقارى بأنه لا يملك فى جميع أنحاء الجمهورية أكثر من القــدر الذى تسمح به قوانين الاصلاح الزراعى بما فى ذلك القدر موضوع العقد الحالى .

١١ ــ التأخير عن التوقيع على العقد النهائى : فى حالة تحقق الشرط الواقف فى الميعاد المتفق عليه وامتناع احد الطرفين عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى مدة ٠٠ ٠٠ ٠٠ يوما على الاكثر من تحقيق الشرط الواقف ، يفسخ العقد الحالى فورا من تلقاء نفسه اذا شاء الطرف الآخر ذلك ويلتزم من تسبب فى الفسخ بأن يدفع للطرف الآخر مبلغ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ كتعويض متفق عليه من الآن بين الطرفين وذلك بعد ثلاثة أيام من اخطاره بخطاب موصى عليه بدون حاجة لتنبيه او انذار آخر ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه . كل ذلك مع عدم الاخلال بحق كل من المتعاقدين فى رفع دعوى بصحة عقد البيع ونفاذه على الطرف الممتنع مع تحميله مصروفات هذه الدعوى وأتعابها فضلا عن التعويض .

الصيغة رقم ٢٣
عقد رسمى ببيع عقار
Acte Authentique de Vente d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ سن ٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ومهنته ٠٠٠٠٠٠٠ وجنسيته ٠٠٠٠٠٠٠٠٠ وديانته ٠٠٠٠٠٠٠٠٠
ومقيم ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ بائع ، طرف أول .

ثانيا :(ب) ٠٠ مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الاول الى (ب) الطرف الثانى القابل لذلك العقار الآتى:

[يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شىء] .

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر (أ) بأن العقار المذكور مملوك له بطريق ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ بموجب ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠

المادة الثالثة : يقر (أ) ايضا أن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا ٠٠ ٠٠ ٠٠ ٠٠

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يسبق له التصرف فيه . وان العقار كامل المرافق ولا يخضع لاحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخاص بفرض مقابل التحسين (او يخضع لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخاص بفرض مقابل التحسين وقد اتفق المتعاقدان على ان يتحمل « البائع او المشترى » بهذا المقابل) .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة :

ملاحظـــات :

(١) تراجع فيما يتعلق بالشرط الجزائى الملاحظات المدونة بأسفل الصيغة رقم ١٨ .

(٢) يمكن استبدال الشرط الجزائى بالعبارة الواردة بالفقرة الثانية من المادة ١٠ من نفس الصيغة .

كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها اى حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا تشييدها ولا تخضع ارضه لاحكام قانون التقسيم رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ كما انه ليست عليه اية استحقاقات لهيئة التأمينات الاجتماعية .

ملیم جنیه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... (واذا كان موضوع البيع أطيانا او ارضا فضاء يذكر سعر الوحدة مع جملة الثمن)ويعترف (أ) انه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا

ملیم جنیه ملیم جنیه

العقد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) وعليه يعطى هذا الاخير بموجب هذا للمشترى مخالصة تامة ونهائية عن ثمن المبيع جميعه .

المادة الخامسة : يقر ويعترف (ب) انه عاين العقار المبيع بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على (أ) بأى شىء بسبب ذلك .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح (ب) المالك الوحيد للعقار المبيع ويحق له ان يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات كل ذلك ابتداء من اليوم . ومن جهة اخرى يعترف انه تسلم من (أ) جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة السابعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه التام على عاتق (ب) المشترى وحده .

المادة الثامنة : يقر كل من المتعاقدين انه لا يخضع هو ولا احد افراد عائلته لأحكام الحراسة ولا لأحكام قانون الكسب الغير مشروع .

المادة التاسعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ.................................. المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٢٤

عقد رسمى ببيع عقار مع حفظ حق امتياز البائع

Acte Authentique de Vente d'un Immeuble

avec Réserve du Privilège du Vendeur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ... . وديانته ....

ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا :(ب) .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الأول الى (ب) الطرف الثانى القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيـــــان العقـــار

(يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلدوالمحافظة والمساحةوالحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكرتكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء) .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحي والمركز والمحافظة وأسماء الأحواض وأرقامها وأرقام كل قطعـــة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعيـــة والسواقى والأشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الأطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر (أ) أن العقـــار المذكور مملوك له بطريق .... بمـــوجب ....

المادة الثالثة : يقر (أ) أيضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية أياكان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أوخفية وليس موقوفا ولا محكراً فيما عدا .... كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ولم يسبق له التصرف فيه وأن العقار كامل المرافق العامة ولا يخضع لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخاص بفرض مقابل التحسين (أو يخضع لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ الخـــاص بفرض مقابل التحسين) وقد اتفق المتعـــاقدان على ان يتحمل « البائع أو المشترى » بهذا المقابل .

كما أن مبانى هذا العقـــار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها أى حق امتياز لصـــالح المقاولين الذين تولوا تشييدها ولا تخضع ارضـــه لأحكام قانون التقسيم رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ كما أنه ليست عليه أية استحقاقات لهيئة التأمينات الاجتماعية .

مليم جنيه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالي وجزافي قدره .... (واذا كان موضوع البيع اطيانا أو ارضا فضاء يذكر سعر الوحدة مع جملة الثمن) ويعترف (أ) أنه تسلم قبـــل اليوم خارج هـــذا العقد وفى غير

مليم جنيه — مليم جنيه

حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ ....والباقى وقدره .... دفع منه نقدا وعدا بمجلس

مليم جنيه

هذا العقد امامنا وامام الشـــاهدين من يد (ب) وماله ليـــد (أ) مبلغ .... ويعطى هـــذا الأخير

مليم جنيه

بموجب هذا مخالصة عنه وما تبقىبعد ذلك وقدره.......... تعهد (ب) بسداده لأمر (أ) واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله بالكيفية الآتية .. ..

وضمانا وتأمينا لسداد باقى الثمن الموضح أعلاه يحتفظ (أ) لنفسه بحق امتياز البائع ، ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار المبيع بمصروفات على عاتق (ب) .

المادة الخامسة : تسرى على باقى الثمن فوائد بسعر .... فى المائة ابتداء من تاريخ .... لتمام السداد وتدفع لأمر (أ) واذنه وبمحل اقامته او اقامة من يحل محله كل .... شهر مقدما او مؤخرا « يمكن الاتفاق على عدم سريان الفوائد الا فى حالة التأخير فقط » .

المادة السادسة : فى حالة تأخر (ب) فى سداد .... قسط من باقى الثمن أو .... قسط من اقساط الفوائد فى مواعيد استحقاقها يحل باقى الثمن جميعه فورا اذا شاء (أ) ذلك وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا حتى تمام السداد ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة السابعة : لـ (أ) الحق فى تحويل باقى الثمن المؤجل او جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء (ب) .

المادة الثامنة : فى حالة استحقاق باقى الثمن لأى سبب كان يحق لـ (أ) طلب اقامته حارسا قضائيا بدون اجر على العقار المبيع ، ويقبل (ب) صراحة من الآن ذلك ، كما يقبل اختصاص السيد قاضى الأمور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد اى حائز للعقار المبيع .

المادة التاسعة : دين (أ) غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المبيع ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة العاشرة : يحق لـ (ب) سداد باقى الثمن قبل ميعاد استحقاقه المحدد بهذا العقد دون أن يلزم بدفع اى تعويض عن السداد المعجل .

المادة الحادية عشرة : يصبح باقى الثمن وملحقاته مستحقة السداد فورا ، ودون حاجة لأى تنبيه او انذار اذا شاء (أ) ذلك فى الأحوال الآتية :

١ ـ اذا تسبب (ب) فى انقاص قيمة العقار بأى عمل كان او امتنع عن صيانته .

٢ ـ اذا باع (ب) العقار المذكور او نزعت ملكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٣ ـ فى حالة وفاة (ب) أو فقدان أهليته بسبب افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

المادة الثانية عشرة : يقر (ب) ويعترف بأنه عاين العقار المبيع بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على (أ) بأى شىء بسبب ذلك .

المادة الثالثة عشرة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح (ب) المالك للعقار المبيع ، ويحق له أن يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات كل ذلك ابتداء من اليوم . ومن جهة أخرى يعترف (ب) بأنه تسلم من (أ) جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه والمستندات الأخرى المتعلقة بهذا العقار .

ملاحظة : يمكن الاتفاق على فسخ العقد فى حالة تأخر المشترى فى سداد باقى الثمن او اى قسط (يراجع نص المادة ١٠ من عقد البيع الابتدائى الصيغة رقم ١٩) .

المادة الرابعة عشرة : يقر كل من الطرفين بانه قد اتخذ طوال مـدة سريان هـذا العقد ــ موطنـا مختارا له بالعنوان الموضـح به ، وفى حالة تغيـيره عليه اخطار الطرف الآخر او من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه . وجميع المراسلات والاعلانات التى ترسل له فى عنوانه الموضح بهذا العقد أو الذى يكون قد اخطر عنه تعتبر صحيحة ومنتجة لكافة آثارها القانونية .

المادة الخامسة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة قيد حق امتياز البائع ، وكذا مصروفات شطب هذا القيد عنـد سداد باقى الثمن ، تكون على عاتق (ب) وحده .

المادة السادسة عشرة : يقـر كل من المتعـاقدين انه لا يخضع هو ولا احـد افراد عائلته لأحكام الحراسـة ولا لقانون الـكسب الغير مشروع .

المادة السابعة عشرة : قـد وكل كل من (ا) و (ب) بموجب هذا السيد الأستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة بكل منهما ، وما يلزم من الصور الاخـرى وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٢٥

قائمة بقيد حق أمتياز البائع

Bordereau d'inscription du Privilège du Vendeur

قائمة بقيد حق امتياز البائع

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بــ ......

لصـــــالح

(ا) بن .... سن .... ومهنته ......وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... وموطنه المختـار مكتب السيـد الاستاذ .... المحامى بــ ....

ضــــد

(ب) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

بمـوجب

عقد بيع رسمى ، مع حفظ حق امتياز البائع ، تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية

مليم جنيه

(١) .... الباقى من أصل البيع .

(٢) .... قيمة فوائد سنتين عن المبلغ المذكور بواقع .... فى المائة سنويا المحفوظة قانونا .

(٣) .... تحت تقدير المصروفات الاحتمالية .

ـــــــ الجملة بخلاف ما هو تحت التقدير .

اهم اشتراطات العقد :

١ ـــ يذكر ميعاد استحقاق باقى الثمن وطريقة تقسيطه ، اذا لزم الحال .

٢ ـــ سعر الفائدة ، اذا كان قد اتفق عليها ، ومواعيـــد دفعها ، وفائدة التأخير ، وقيمة التعويض المشترط دفعه فى حالة السداد ، قبل الميعاد ، اذا لزم الحال .

٣ ـــ شرط تحويل الدين ، واستحقاقه ، فى حالة بيع العقار .

٤ ـــ شرط ضمان التضامن بين المشترين فى حالة وجود أكثر من مشترى .

بيـــان العقـــار

تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد البيع .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ٢٦

عقد رسمى ببيع ورهن تأمينى (١)

Acte Authentique de Vente avec Constitution d'Hypothèque

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته..........
ومقيم ....
.... بائع ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر وراهن ، طرف ثان .

ثالثا : (ج) بن ....
.... دائن مرتهن ، طرف ثالث .

أقر المتعاقدون على أهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

ملاحظة : تنسخ المواد الأولى والثانيـــة والثالثـــة والخامسة والسادسة من صيغة عقد البيع الرسمى رقم ٢٣ وتعدل المادة الرابعة كالآتى :

مليم جنيه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... (واذا كان موضوع البيع اطيانا أو أرضا فضاء يذكر سعر الوحدة مع جملة الثمن) ويعترف (أ) بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا العقـــد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ ....والباقى وقدره .... دفع نقـــداً وعداً بمجلس هذا

مليم جنيه مليم جنيه

العقد امامنا وأمام الشاهدين ليد (أ) من ذلك مبلغ.......... من يد (ب) وماله ومبلغ .... من يد (ج) الطرف الثالث وماله بناء على طلب المشترى من أصل القرض الذى سيحصل التكلم عنه بعـــد وعليه يعطى (أ) لـــ (ب) بموجب هذا مخالصـــة تامة ونهائية بثمن المبيع جميعه .

(١) ملاحظة : قائمة القيد الخاصـــة بهذا العقـــد تحرر كالصيغة رقم ٢٥ .

المادة السابعة : ومن جهة اخرى يقرض بموجب هذا (ج) الطرف الثالث (ب) الطرف الثانى القابل لذلك مبلغ
مليم جنيه
.... دفع لحسابه وبناء على طلبه لـ (أ) كالموضح بالمادة الرابعة من هذا العقد وعليه يعطى (ب) لـ (ج) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

ملاحظة : تنسخ المواد من الثانية الى العاشرة من صيغة عقد الرهن الرسمى رقم (١٨٠) ويكون ترتيبها فى هذا العقد من المادة الثامنة الى المادة السادسة عشرة .

المادة السابعة عشرة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من أصل وفوائد وتعويض ومصروفات قضائية وغير قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد يرهن (ب) المدين رهنا تأمينيا لصالح (ج) القابل لذلك العقار مشتراه من (أ) والموضح بالمادة الاولى من هذا العقد .

المادة الثامنة عشرة : يقر كل من الطرفين الثانى والثالث بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه، وجميع المراسلات والاعلانات التى ترسل له فى عنوانه الموضح بهذا العقد أو الذى يكون قد أخطر عنه تعتبر صحيحة وقانونية .

الصيغة رقم ٢٧

عقد رسمى ببيع فيلا مع الأثاث

Acte. Authentique de Vente d'une Villa

et des Meubles la Garnissant

ملاحظة : تنسخ جميع مواد العقد الرسمى ببيع عقار من الصيغة رقم ٢٣ ، وتعدل المادتان الاولى والرابعة كالآتى :

المادة الاولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الاول الى الطرف الثانى القابل لذلك .

أولا : الفيلا الآتى بيانها (يذكر رقم الفيلا والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف الفيلا وتكوينها ، مع ذكر تكليفها وكل ما يتبع ذلك من ملحقات دون استثناء شىء) .

ثانيا : الأثاثات والمنقولات الموجودة بها وبيانها كالآتى :

....

....

مليم جنيه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... للفيلا والأثاث معا .

مليم جنيه مليم جنيه

من ذلك مبلغ .... للفيلا ، ومبلغ .... للأثاث ، ويعترف (أ) بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس

مليم جنيه مليم جنيه

هذا العقد ، وفى غير حضورنا ، وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين ، من يد (أ) ، وعليه يعطى هذا الاخير بموجب هذا للمشترى مخالصة تامة ونهائية بثمن البيع جميعه .

الصيغة رقم ٢٨.

قائمــــة

ببيع عقار بالمزاد العلنى الاختيارى

Cahier des Charges pour la Vente à l'Amiable d'un Immeuble aux Enchères Publiques

انه فى يوم ....

بمكتب أو بجهـــة ....

سيباع بالمزاد الاختيارى العقار الآتى :

١ ـــ بيـــان العقار : يذكر رقم العقار والشـــارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المســـاحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظـــة وأسماء الاحواض وأرقام كل قطعة وحـــدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والســـواقى والنخيل والمبانى .

مع ما لهذا العقار من حقوق الارتفاق ، ظاهرة أو خفيـــة ، خادمة أو مخدومـــة ، هذا والعبرة فيما يختص بالمســـاحة والحدود بما يظهره كشف التحديد الرسمى ، الذى سيحرر بمعرفة مأمورية الشهر العقارى .

واذا ظهر عجز او زيادة فى المسطح ، فلا يكون ذلك سببا فى الغاء المزاد أو تخفيض الثمن .

ملاحظة : اذا كان البيع قد تم بسعر الوحـــدة ، تستبدل بعبـــارة : « أو تخفيض الثمن » عبارة « ولـــكن يعدل الثمن وفقا للمساحة الحقيقية » .

٢ ـــ أسماء الملاك : وهذا العقار مملوك لـــ .... (اذا كان الملاك أكثر من واحد يستحســن ذكر كل منهم) .

٣ ـــ أصـــل الملكية والمستندات المؤيدة لها : العقـــار مملوك للبائعين بطريق .... بمـــوجب ....

٤ ـــ اسم من يجرى المزاد وصفته : يذكر اسم من يجرى المزاد وصفته .

مليم جنيه

٥ ـــ الثمن الأســـاسى الذى سيفتح به المـــزاد : سيفتتح المزاد بثمن أساسى قدره ....

شروط المـــــزاد

اولا : يعتبر دخـــول اى شخص فى المزايدة ، انه عاين العقار المعروض للبيع ، المعاينة التامة النافيـــة للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة ، وأسقط كل حق له فى المنازعة مستقبلا ، فيما يختص بحالة العقار ومسطحه وحـــدوده وخلانه ، وانه اطلـــع على مستندات التمليك واقتنع باستيفائها كما اطلع على عقود الايجار وايصالات العوائد وعلم بها وقبل جميـــع شروط هذه القائمة .

ثانيا : كل من يرغب فى المزايدة يجب عليه ان يدفع قبل اثبات عطائه على قائمة المزاد تأمينا نقديا يوازى عشر عطائه والا اعتبر العطاء كأن لم يكن .

ثالثا : لا يحق لمن تزايد ان يسترد قيمة تأمينه او يتخلى عن الشراء الا اذا تزايد آخر عليه ودفع التأمين اللازم عن عطائه .

رابعا : للملاك او من يمثلهم ، الحق فى قبول او رفض اى عطاء دون حاجة لابداء أسباب الرفض ودون اية مسئولية عليهم .

خامسا : فى حالة قبول الملاك او من يمثلهم اى عطاء يحتسب التأمين النقدى المدفوع من الراسى عليه المزاد من اصل ثمن عطائه ويصبح حقا مكتسبا للملاك كما يكون على الراسى عليه المزاد دفع ما يكمل .... فى المائة من الثمن فى ظرف اسبوع من تاريخ المزاد .

سادسا : قد تحدد للتوقيع على عقد البيع النهائى ودفع باقى الثمن مدة أقصاها .... شهر من تاريخ رسو المزاد ، وهى المدة الكافية لاتمام اجراءات الشهر العقارى واستخراج الشهادات العقارية وخلافه.

سابعا : يكون من حق من يرسو عليه المزاد تسلم العقار وتحصيل ايراده ، كما عليه تحمل جميع العوائد والمصروفات الأخرى ابتداء من تاريخ توقيع عقد البيع الرسمى ودفع باقى الثمن وستحول له عقود الايجار من التاريخ المذكور .

ثامنا : اجراءات البيع النهائى تتخذ بمعرفة الراسى عليه المزاد وستسلم له جميع مستندات التمليك بحافظة على حدة ويمكن استبدال هذه المادة بالآتى :
« تعمل اجراءات العقد النهائى بمعرفة وكيل الملاك » .

تاسعا : فى حالة امتناع الراسى عليه المزاد عن التوقيع على عقد البيع النهائى ودفع باقى الثمن فى المدة المتفق عليها فى المادة السادسة ، تضيع عليه المبالغ المدفوعة منه وتصبح حقا مكتسبا للملاك علاوة على حقهم الطبيعى فى رفع دعوى بالزامه بتنفيذ هذا العقد ودفع باقى الثمن مع المصروفات والاتعاب ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه اوانذار .

عاشرا : قد تحدد مبلغ .... كاتعاب ومصروفات هذا المزاد، يتحملها الراسى عليه المزاد، ويدفعها مع عشر الثمن ، كما تكون جميع مصروفات تحرير عقد البيع النهائى وأتعابه واستيفائه على عاتقه وحده .

الصيغة رقم ٢٩
نشرة بيع عقار بالمزاد
Avis pour la Vente d'un Immeuble aux Enchères

يشهر فلان بيع العقار الكائن بشارع .... بجهة .... ومسطحه .... مترا مربعا مكون من (يذكر وصفه) بثمن أساسى قدره .... والمزايدة يوم .... الساعة .... بمكتب .... ومستندات التمليك وشروط البيع مودعة بالمكتب المذكور .

فعلى راغبى الشراء معاينة العقار والحضور للتزايد ، وللمالكين الحق فى قبول اى عطاء او رفضه ، بدون ابداء الأسباب .

الصيغة رقم ٣٠

عقد رسمى بتوكيد بيع تشوبه عيوب خفية

Acte Authentique de Confirmation d'une Vente entachée de vices cachés

(م ٤٤٩ — ٤٥٠ مدنى)

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ....
وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بموجب عقد محرر بهذا القلم بتاريخ .... تحت رقم .... شهر بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... باع (أ) الى (ب) العقار الآتى بيانه .... وذلك بمبلغ .... دفع بأكمله .

وقد اكتشف (ب) بعد تسلمه العقار المبيع عيوبا خفية عبارة عن .... وهذه العيوب تنقص من قيمة العقار ، وقد أعلن (أ) بذلك بانذار رسمى على يد محضر بتاريخ .... توطئة لرفع دعوى بفسخ البيع ، مع ما يترتب على ذلك قانونا .

المادة الثانية : قبل بموجب هذا (أ) تجنبا لرفع دعوى الفسخ ضده ، أن يدفع مبلغ .... لـ (ب) كتعويض عما ظهر من العيوب الخفية الموضحة أعلاه وقد تسلم هذا الاخير المبلغ المذكور نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد (أ) وعليه يعطيه (ب) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بالمبلغ المذكور .

المادة الثالثة : كنتيجة لما تقدم يتنازل (ب) عن كل حق له قبل (أ) خاصا بالعيوب الخفية المذكورة بالمادة الاولى من هذا العقد ويقرر قبوله العقار المبيع له من (أ) بصفة نهائية لا رجوع فيها : هذا ويعتبر هذا العقد ملحقا ومتمما لعقد البيع الأصلى المشهر بتاريخ .... تحت رقم .... بمكتب الشهر العقارى بـ ....

المادة الرابعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه التام على عاتق (أ) وحده .

المادة الخامسة : قد وكل (أ) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد وما يلزم من الصور الاخرى وفى اتمام اجراءات الشهر .

الفصل الثاني

بيــــع المنقولات
Ventes Mobiliéres

الصيغة رقم ٣١
عقد بيع أثاث شقة
Acte de Vente du Mobilier Garnissant un Appartement

انه في يوم ....

حرر بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته ....

وديانته .... ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....

.... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتي :

١ ـــ موضوع البيع : باع واسقط وتنازل ، بموجب هذا العقد ، وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الأول الى (ب) الطرف الثاني ، القابل لذلك جميع الأثاث والمنقولات ، دون استثناء شيء ، الموجودة بالشقة سكنه الكائنة بـــ .... والموضحة بكشف مرافق موقعا عليه من الطرفين ، ويصبح (ب) المالك الوحيد لهذه المنقولات ابتداء من اليوم .

٢ ـــ الملكية : يضمن (أ) انه المالك الوحيد لجميع المنقولات المبيعة ، وأنها ليستموضوع نزاع ولامحجوزا عليها من المؤجر او غيره .

٣ ـــ المعاينة : يقر (ب) بانه عاين المنقولات المبيعة له بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبلها بحالتها التي هي عليها الآن .

٤ ـــ الثمن : تم هذا البيع برضاء الطرفين وقبولهما بثمن اجمالي وجزافي قدره .... دفع نقدا وعدا من (ب) الى (أ) عند التوقيع على هذا العقـــد ، ويعترف (أ) بتسلمه ويعطى عنه بموجب هذا مخالصـــة تامة ونهائية .

٥ ـــ تسلم المنقولات ونقلها : يعترف (ب) بانه تسلم من (أ) مفاتيح الشقة الموجود بها المنقولات المبيعة ، ويتعهد بنقل جميع هذه المنقولات بمعرفته ، وتحت مســـئوليته ، في مدة لا تزيد عن .... يوما ، وعليه أيضا اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول اضرار بحوائط الشقة واخشابها وطلائها ، ويكون مسئولا وحده قبل (أ) عن كل تاخير في النقل او اضرار تصيب الشقة .

٦ ـــ المصروفات والاتعاب : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق (ب) وحده .

٧ ـــ نسخ العقـــد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

ملاحظة : يتبع هذا العقد كشف مفصل بالمنقولات .

الصيغة رقم ٣٢

عقد بيع سيارة مستعملة (١)

Acte de Vente d'une Auto Usagée

تاريخ العقد وساعة تحريره ....

اسم البائع ....

عنــــــوانه ....

بطاقة شخصية او عائلية او جواز سفر رقم .... جهة وتاريخ الاصـــدار ....

اسم المشترى ....

عنـــــوانه ....

بطاقة شخصية أو عائلية أو جواز سفر رقم .... جهة وتاريخ الاصدار ....

١ ـــ موضوع البيع : باع الطرف الاول الى الطرف الثانى القابل لذلك سيارة ماركة .... موديل...... رخصة تسيير رقم .... من قسم مرور .... تنتهى فى .... الشكل .... اللـــون .... نوع الموتور .... عدد السلندرات .... رقم الموتور .... رقم الشاسيه .... بها راديو ماركة .... (أو ليس بها راديو) مؤمن عليها لدى شركة .... رقم الوثيقة .... نوع التأمين .... سارية المفعول حتى تاريخ / / ١٩ .

٢ ـــ الضمان : يضمن البائع أن السيارة المبيعة مملوكة له ملكية خالصـــة وانه يضع اليد عليها بصـــفة ظاهرة وهادئة ومستمرة ولا ينازعه أحد فى ملكيته لها او وضع يده عليها وأنه ليس مستحقا عليها رصيد ثمن ولم يقم بشأنها اى نزاع ولم يوقع عليها اى حجز تنفيذى أو تحفظى او استحقاقى وانها خالية الضرائب والرسوم الجمركية والتأمينات الاجتماعية وليست موضوع اية دعاوى تعويض عن حوادث أحدثتها ولا يوجد اى حظر ولا اية قيود تحول دون التصرف فيها .

٣ ـــ المعاينـــة : يقر المشترى أنه عاين السيارة المبيعة المعاينة التامة النافيـــة للجهالة شرعا وانه قبل مشتراها بحالتها الراهنة بعـــد اختبارها دون أن يحق له الرجوع على البائع بأى شىء بسبب ذلك .

مليم جنيه

٤ ـــ الثمن : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... (فقط وقدره ....) قام المشترى بسداده الى البائع نقدا لحظة التوقيع على العقد ويقر المشـــترى بتسلمه الثمن كاملا ويعتبر توقيعه على العقد الحالى مخالصة تامة ونهائية به .

٥ ـــ نهائية البيع : البيع الحالى يعتبر بيعا باتا نهائيـــا لا يحق لأحد طرفيه الرجوع فيه لأى سبب من الاسباب .

٦ ـــ تسلم السيارة : يقر المشترى أنه تسلم الســـيارة المبيعة تسلما فعليا وأنه أصبح المسئول وحده عنها وعن جميع الحوادث والمخالفات التى تحدث بسببها اعتبارا من لحظة تحرير هذا العقد ـــ أما تلك الســـابقة على البيع فيسأل عنها البائع .

---

(١) ملاحظات :

١ ـــ راجع القانون رقم ٦٥٢ سنة ١٩٥٥ بشـــأن التأمين الاجبارى .

٢ ـــ يتعين التصديق على توقيع البائع ما لم يــكن البيع صادر من صاحب محل توكيل بيع سيارات .

٣ ـــ يتعين تقديم عقد البيع لقلم المرور المختص خلال خمسة عشر يوما .

٧ ـ الحراسة : يقر كل من المتعاقدين انه لا يخضع هو ولا احد افراد عائلته لأحكام الحراسة .

٨ ـ المصروفات والرسوم : جميع مصروفات ورسوم هذا العقد ونقل ترخيص السيارة المبيعة ووثيقة تأمينها يتحملها المشترى وحده ـ ويتولى المشترى بنفسه او بواسطة من يوكله عنه اتمام الاجراءات اللازمة دون ادنى مسئولية او رجوع على البائع فى ذلك .

٩ ـ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ تسلم كل من المشترى والبائع نسخة منها . أما النسخة الثالثة فيتم التصديق على توقيع البائع عليها امام احد مكاتب التوثيق ويتسلمها المشترى لاتمام اجراءات نقل الترخيص والتامين بمعرفته وعلى نفقته .

الطرف الاول البائع　　　　　　الطرف الثانى المشترى

مصلحة الشهر العقارى والتوثيق

مأمورية توثيق ....

محضر تصديق رقم .... سنة　　　١٩

انه فى يوم ....

قد تم التوقيع على هذا العقد من السيد / ....

بطاقة عائلية او شخصية او جواز سفر رقم ....

وذلك امامنا نحن .... الموثق بالمكتب المذكور .

وهذا تصديق منا بذلك .　　　　　　الموثق

الصيغة رقم ٣٣

بيع محصول حديقة

Vente des Fruits d'un Verger

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ....

وديانته .... ومقيم .... بائع طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....

.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ـ موضوع البيع : باع (أ) بموجب هذا العقد الى (ب) القابل لذلك ، جميع محصول حديقته (يبين نوع
س ط ف
المحصول) والبالغ مسطحها .... والكائنة بناحية .... مركز ....
محافظة .... والمعروفة للطرفين .

٢ ـــ المعاينة : يقر (ب) الطرف الثانى بأنه عاين الحديقة والاشـــجار التى بها ، المعاينة التامـــة النافية للجهالة شرعا ، وأنه قبل مشترى المحصول بالحالة التى هو عليها الآن .

٣ ـــ الثمن : تم هذا البيع برضـــاء الطرفين وقبولهما ، بثمن اجمالى وجزافى قدره .... عن المحصول جميعه، دفع نقدا وعدا عند التوقيع على هذا العقد ، من (ب) الى (أ) ، الذى يعتـــرف بتسلمه ، ويعطى عنـــه بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

٤ ـــ جنى ونقل المحصول : يقر (ب) بأنه تسلم الحديقة موضوع هذا العقد ، ويتعهد بجنى المحصول ونقله فى مدة اقصاها يوم .... ويـــكون الجنى حسب الأصول الفنية والمرعية فى العرف الزراعى ، وأن يحافظ على الاشجار ويرعاها ، كما يراعى الشخص العادى ماله الخاص ، ويكون مسئولا عن كل ضرر ينتـــج عن ذلك ، ويحق لـــ (أ) متى شاء ذلك الاشراف بنفسه أو بواسطة من ينتدبه على سير العمل .

٥ ـــ العمـــال : يقوم (ب) باستحضار العمال والحراس اللازمين للمحافظة على الحديقة ، واتمام عملية الجنى والنقل بمعرفته وبمصروفات على عاتقه .

٦ ـــ الحوادث والتلف : يتحمل (ب) جميع الأضرار الناتجة عن السرقات وتلف المحصول ، كله أو بعضه ، ســـواء اكان ذلك بسبب الغير أم التقلبات الجوية ، ولا يحق له بأى حال من الاحوال طلب تخفيض الثمن المتفق عليه بسبب ذلك ، أو بسبب عجز فى المحصول .

٧ ـــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هـــذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٨ ـــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيـــد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

بيـــع حقوق معنوية

De la Vente Des Droits Incorporels

الصيغة رقم ٣٤

عقد بيع مؤلف لناشر

Acte de Vente d'un Ouvrage à un Editeur

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان على اهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ــ موضوع البيــع : باع (أ) الى (ب) القابل لذلك ، حقه المطلق المعترف به قانونا فى مؤلفه المعنون .... وقد سلم له عند التوقيع على هذا العقد ، نسخة مخطوطة باليد (أو على الآلة الكاتبة) تقع فى .... صفحة من حجم .... وبأسفل كل منهــا توقيع المؤلف .

٢ ــ ضمان البائع : يقر (أ) بأن هــذا المؤلف من بنات فكره ، وليس منقولا من مؤلفات أخرى ولا مخالفا للآداب والنظام العام ، مما يمنعه القانون ، ويكون مسئولا وحده مدنيا وجنائيا اذا ظهر خلاف ذلك ، كما يكون من حق (ب) فى هذه الحالة اعتبار هذا العقد مفسوخا ومطالبة (أ) برد ما دفع له من مبالغ فضلاعن التعويضات.

٣ ــ طبع المؤلف وبيعه : يقوم (ب) بطبع هــذا المؤلف وبيعه واستغلاله بكافة الطرق المشروعة وتــكون جميع مصروفات الورق والطباعة والنشر وخلافه على عاتقه وحده .

٤ ــ مراجعة الأصول : على (أ) مراجعة الاصول عند طبعها ، وتصحيح ما يسلم اليه منها أولا بأول فى بحــر ٢٤ ساعة من تسلمها ، وأن يعمل جهده فى عــدم ابدال النصوص الأصلية للمؤلف المسلم لــ (ب) ، وعليه ايضا تنقيح الطبعات الجديدة مع اجراء الاضافات اللازمة لمجريات الاحــوال وعليه وحده اعطــاء التصريح بالطبع لكل جزء يتم تصحيحه .

٥ ــ الثمن : تم هذا البيع فى مقابل ثمن اجمالى وجزافى قدره .... دفع نصفه وقت توقيع هذا العقــد ، ويعترف (أ) بتسلمه ، ويعطى مخالصــة عنه ، والباقى يدفع عند انتهاء طبع المؤلف وعرضه للبيع ، على الا يتجاوز ذلك مدة .... من تاريخ هذا العقد ولا يحق لــ (أ) مطالبة (ب) بأى مبلغ اضافى، أيا كان عدد النسخ المطبوعة من المؤلف اذا تكرر طبعه .

ملاحظة : ويمكن استبدال هذا النص بالآتى :

مليم جنيه

« تم هذا البيع فى مقابل ثمن جزافى قدره .... عن الطبعة الأولى ، على الا يزيد عدد نسخها عن

ملبم جنيه

. . .. نسخة ، على أن يدفع مبلغ اضــافى قدره .... عن كل الف نسخة من الطبعات التالية ،

وتدفع نصف هذه المبالغ عند الشروع فى الطبع ، والنصف الآخر عند عرض الكتاب للبيع » .

ملاحظة ثانية : ويمكن ايضا الاتفاق على الآتى :

« تم هذا البيع فى مقابل تعهد(ب) بأن يدفع لــ (أ) .... فى المــائة من ثمن بيع الجملة لنســخ المؤلف المطبوع ، على الا يقل هذا الثمن عن .... لكل نسخة » .

٦ ــ تسلم المؤلف بعض النسخ : يلتزم (ب) بتسليم (أ) .... نســخة من كل طبعة بدون مقابل ، ويحق لــ (أ) اهداءها لمن يشــاء .

٧ ــ الوفاة والافلاس والاعسار : فى حالة وفاة (ب) يحق لــ (أ) طلب فسخ هذا العقد ، دون حاجة لأى تنبيــه أو انذار ، ويكون ورثته ضامنين فى دفع جميع المبالغ المستحقة والتى تستحق ، اذا قبل (أ) الاستمرار فى التعامل معهم .

وكذا الحال اذا افلس (ب) أو اعسر أو فقد اهليته .

٨ — الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ اى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٩ — الرسوم والاتعاب : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه ، على عاتق (ب) وحده .

١٠ — نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف واحدة منها ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٣٥

عقد بيع رسم أو نموذج صناعى

Acte de Vente d'une Marque de Fabrique ou de Commerce

(القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ الخاص ببراءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية)

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
.... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان على اهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ — موضوع البيع : باع بموجب هذا وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الى (ب) ، القابل لذلك وبصفة نهائية الرسم او النموذج (يذكر موضوعه) والمسجل باسمه بسجل الرسوم والنماذج الصناعية بوزارة التجارة والصناعة تحت رقم .... بتاريخ .... وذلك عن المدة الباقية لحماية هذا النموذج أو الرسم ، والتى تنتهى فى .... قابلة للتجديد مدتين جديدتين ، كل منهما مقدارها خمس سنوات طبقا للمادة ٤٤ من لقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ و (ب) له مطلق الحرية فى طلب التجديد او عدمه دون تدخل من (أ) أو مسئولية عليه .

٢ — مستندات تسجيل الرسم أو النموذج : يعترف (ب) بأنه تسلم من (أ) عند التوقيع على هذا العقد ، المستندات الخاصة بتسجيل النموذج أو الرسم المبيع وملكيته له كما تعهد (ب) بعمل التسهيلات اللازمة للتأشير بهذا البيع بسجل الرسوم والنماذج الصناعية .

٣ — الضمان : يقر (أ) بأنه المالك الوحيد للرسم او النموذج الصناعى المبيع ، وان هذا الرسم او النموذج ليس محل نزاع ، وانه لم يسبق له التصرف فيه لأى شخص ، ومن المتفق عليه بين الطرفين ان (أ) لا يضمن لـ (ب) نجاح استغلال النموذج او الرسم المبيع .

٤ — الانتفاع : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يكون من حق (ب) استغلال النموذج أو الرسم موضوع هذا البيع واستعماله ، مع منع استعمال غيره له واتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد من يعتدى عليه .

٥ ـ عدم المنافسـة : تعهد (أ) بالـكف عن استعمال الرسم أو النموذج المبيـع من اليوم أو استعمال نموذج مشابه له ، أو صناعة المنتجات الخاصة بهذا الرسم أو النموذج أو الاتجار فيه ، والا يحق لـ (ب) اتخـاذ الاجراءات الكفيلة بوقف هذه المنافسة غير المشروعة فضلا عن مطالبته بكافة التعويضات .

ملیم جنيه

٦ ـ الثمن تم هـذا البيع فى مقابل مبلغ .... دفع من (ب) الى (أ) عنـد التوقيع على هذا العقـد ، ويعترف (أ) بتسلمه ويعطى عنه لـ (ب) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

٧ ـ الرسـوم والأتعاب : جميع مصروفات هذا العقـد وأتعابه واستيفائه ، على عاتق (ب) وحده .

٨ ـ الاختصـاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٩ ـ نسخ العقـد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٣٦

عقـد بيع براءة اختراع

Acte de Vente d'un Brevet d'Invention

(القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ الخاص ببراءات الاختراع والرسـوم والنماذج الصـناعية)

انه فى يوم ....

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته........ وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....

.... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ـ موضوع البيع : باع (أ) بموجب هذا الى (ب) القابل لذلك ، براءة الاختراع الخاصة بـ .... الممنوحة له بالقرار الصادر من السيد وزير التجارة والصناعة بتاريخ .... والمسجلة باسمه بسجل براءات الاختراع بوزارة التجـارة والصناعة تحت رقم .... بتاريخ .... مع كل ما يترتب على ذلك قانونا .

٢ ـ مستندات براءة الاختراع : يعترف (ب) بانه تسلم من (أ) عند التوقيع على هذا العقد ، المستندات الخاصة بتسجيل براءة الاختراع وملكيته لها ، كما تعهد (أ) بعمل التسـهيلات اللازمة للتأشير بهذا البيع بسـجل براءات الاختراع .

٣ ـــ الضمان : يقر (أ) بأنه المالك الوحيد لبراءة الاختراع المبيعة ، وأن هـــذه البراءة ليست محل نزاع ، وانه لم يسبق له التصرف فيها لأى شخص .

٤ ـــ الانتفاع : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح (ب) المالك الوحيد لبراءة الاختراع المبيعـــة ، ويكون من حقه استغلالها بكافة الطرق التى يراها ، مع منع استعمال غيره لها ، واتخاذ كافة الاجراءات القانونية ضد من يعتدى عليه ، ويتعهد (أ) بارشـــاد (ب) عن احسن الطرق لاستغلال اختراعه ، على أنه لا يضمن بأى حال من الأحوال ، نجاح هذا الاستغلال ، كما أن (ب) غير مسئول فى حالة الغـــاء براءة الاختراع أو نزع ملكيتها فى الأحوال المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ سالف الذكر .

٥ ـــ المدة المقررة لحماية براءة الاختراع : يقر (أ) بأنه عالم بأن براءة الاختراع المبيعة ، منحت بتاريخ .... وانها لم تستغل حتى تاريخ هذا العقد (او أنه مضى على منحها مدة .... وان المدة الباقية لحمايتها .... قابلة للتجديد بشروط خاصة ، مرة واحدة لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ انتهائهـــا طبقا للمادة ١٢ من القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ .

٦ ـــ الثمن : تم هذا البيع فى مقابل مبلـــغ .... دفع من (ب) الى (أ) عند التوقيع على هذا العقـــد ، ويعترف (أ) بتسلمه ويعطى عنه لـــ (ب) مخالصة تامة ونهائية .

ملاحظة : يمكن استبدال هذا النص بالآتى :

« تم هذا البيع فى مقابل تعهد (ب) بأن يدفع لأمر (أ) واذنه ، وبمحل اقامته أو لمن يحل محله نسبة قـــدرها .... فى المائة من الارباح الســـنوية التى تنتج من استغلال الاختراع طول مدة حماية براءة الاختراع المبيعة » .

ويمكن أيضا الاتفاق على الآتى :

« تم هذا البيع فى مقابل تعهد (ب) بأن يدفع لأمر (أ) واذنه ، وبمحل اقامتـــه أو لمن يحـــل محله مبلـــغ .... كل شهر ، طول مدة حماية براءة الاختراع المبيعة ، وفى حالة التأخير فى دفع قسط من الاقساط بعد خمسة عشر يوما من اخطار (ب) بخطاب موصى عليه يحق لـــ(أ) اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفســـه مع كل ما يترتب على ذلك قانونا » .

٧ ـــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيـــذ اى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٨ ـــ الرسوم والاتعاب : جميع مصروفات هـــذا العقد واتعابه واستيفائه على عاتق (ب) وحده .

٩ ـــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيـــد كل طرف واحدة منها ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٣٧

عقد بيع مكتب محام

Acte de Vente d'une Etude d'Avocat

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

اولا : الاســـتاذ (أ) بن .... سن .... المحامى وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : الاستاذ (ب) بن .... سن .... المحامى وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان على اهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ـ موضوع البيع : يتنازل بموجب هذا (ا) الى (ب) القابل لذلك عن مكتبه الكائن بـ .... ويشمل هذا التنازل عقد ايجار المكتب ، وقد وافق المؤجر على ذلك ، وجميع الأثاث والمنقولات وملفات الدعاوى القضائية التى انتهت او التى لا تزال قائمة ، الموجودة بالمكتب المبيع ، والمذكورة جميعها بكشف مرافق.

٢ ـ التزامات البائع : يحل (ا) (ب) محله احلالا تاما فى جميع أعماله وحقوقه وضماناته من اى نوع كانت قبل موكليه ، وعليه ان يساعد (ب) بقدر الامكان فى تعريفه بعملاء المكتب واعطائه البيانات اللازمة التى تمكنه من مباشرة الأعمال المعلقة ولقضايا المنظورة ، وذلك بالتردد على المكتب بانتظام لمدة .... شهر فى المواعيد المعتادة ، على أن (ا) لا يضمن لـ (ب) استمرار العملاء على التعامل معه ، اذ يكون من حقهم الانسحاب من المكتب ، دون ان يلزموا بدفع اى شىء خلاف ما يكون قد تبقى عليهم من الأتعاب .

٣ ـ التزامات المشترى : على (ب) الاستمرار فى اتمام ما بداه (ا) من الاعمال دون مطالبة اربابها بأى شىء خلاف ما تبقى عليهم من الأتعاب المتفق عليها مع (ا) .

٤ ـ الثمن : تم هذا التنازل ، وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... دفع نقدا وعدا عند التوقيع على هذا العقد ، ويعترف (ا) بتسلمه ويعطى عنه لـ(ب) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

٥ ـ الاستلام : يقر (ب) بأنه تسلم المكتب المبيع بجميع محتوياته ، وقد أصبح المالك الوحيد له ، ويكون له حق الاستيلاء على جميع ايراداته من اليوم ، كما عليه تحمل جميع الضرائب والايجار وكافة المصروفات الاخرى ، من نفس التاريخ .

٦ ـ موظفو المكتب : يقر (ا) بأنه اخلى ، قبل اليوم ، طرف جميع موظفى المكتب وسدد لهم مرتباتهم والمكافآت المستحقة لهم واشتراكاتهم الى هيئة التأمينات الاجتماعية عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم ، ويكون لـ (ب) مطلق الحرية فى استخدام من يشاء منهم بالشروط التى يراها .

٧ ـ الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٨ ـ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٣٨

عقد بيع عيادة طبيب

Acte de Vente d'une Clinique de Médecin

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

اولا : الدكتور (ا) بن .... سن .... طبيب ، وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : الدكتور (ب) بن .... سن .... طبيب ، وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

اقرا المتعاقدان باهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ـــ موضوع البيع : يتنازل بموجب هذا (أ) الى (ب) القابل لذلك ، عن عيادته الكائنة بـــ .... ويشمل هذا التنازل عقد ايجار العيادة ، وقد وافق المؤجر على ذلك وجميع الأثاث والمنقولات والادوات الطبيـــة الموجودة بالعيادة المبيعة ، والمذكورة جميعها بكشف مرافق .

٢ ـــ التزامات البائع : يحل (أ) (ب) محله احلالا تاما فى جميع أعماله الخاصة بهذه العيادة وحقوقه وضماناته من أى نوع كانت ، قبل عملائه ومرضاه ، وعليه أن يساعد (ب) بقدر الامكان فى تعريفه بهم ، وذلك بالتردد على العيادة بانتظام لمدة .... شهر ، فى المواعيد المعتادة ومرافقته له لمرضاه فى منازلهم ، على أن (أ) لا يضمن لـــ (ب) استمرار العملاء على التعاون معه ، ويتعهد (أ) صراحة بعدم اتخاذ عيادة أخرى له أو الاشتراك فى عيادة فى نفس البلد التابعة له العيادة المبيعة ، وذلك لمدة .... ســـنة ، وفى حالة مخالفته لهـــذا الشرط ، يكون مســـئولا عن كافة التعويضات ، علاوة على حق (ب) فى طلب اغلاق العيادة التى ستفتح بهذه الصورة .

٣ ـــ التزامات المشترى : على (ب) الاستمرار فى معالجة عمـــلاء(أ) الذين تعاقدوا مع هذا الأخـــير على اتمام علاجهم ، دون مطالبتهم بأى شىء خـــلاف الباقى عليهم من الاتعاب المتفق عليها مع (أ) .

٤ ـــ الثمن : تم هـــذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجـــزافى قدره .... دفع نقدا وعدا عند التوقيـــع على هذا العقد ، ويعترف (أ) بتسلمه ويعطى عنه لـــ (ب) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

٥ ـــ الاســـتلام : يقر (ب) بأنه تسلم العيادة المبيعـــة بجميع محتوياتها ، وقد أصبح المالك الوحيد لها ، ويكون له حق الاستيلاء على جميع اراداتها من اليـــوم ، كما عليـــه تحمل جميـــع الضرائب والايجـــارات وكافة المصروفات الأخرى من نفس التاريخ .

٦ ـــ موظفو العيادة : يقر (أ) بأنه اخلى قبل اليوم طرف جميع موظفى العيادة ، وسدد لهم مرتباتهم والمـــكافآت المستحقة لهم واشـــتراكاتهم الى هيئة التأمينـــات الاجتماعية عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم ، ويكون لـــ (ب) مطلق الحرية فى استخدام من يشـــاء منهم بالشروط التى يراها .

٧ ـــ المصروفات والأتعاب : جميع مصروفات واتعـــاب هذا العقد على عاتق (ب) وحده .

٨ ـــ الاختصـــاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيـــذ هـــذا العقد ، يـــكون الفصـــل فيه من اختصـــــاص محكمة ....

٩ ـــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

الفصل الرابع

بيع منقول بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية

Ventes Mobilières à Crédit avec Réserve de Propriété

الصيغة رقم ٣٩

عقد بيع راديو او بيانو او آلة كاتبة أو سيارة أو آلة خياطة أو آلة زراعية أو ثلاجة كهربائية أو غسالة او جهاز تكييف و شيء مماثل بالتقسيط ، مع الاحتفاظ بحق الملكية.(١)

Acte de Vente d'un Radio, Piano, Machine à Ecrire, Auto, Machine à Coudre, Machine Agricole, Frigidaire, Lessiveuse, Appareil de Conditionnement d'Air, ou un Autre Objet Similaire à Crédit avec Réserve de Propriété

انه في يوم ....

حرر في تاريخه بين كل من :

اولا : (١) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضي على ما يأتي :

١ ــ موضوع البيع : باع (١) مع احتفاظه بحق الملكية كشرط أساسي لهذا البيع ، وبالشروط الموضحة بعد الى (ب) القابل لذلك ما يأتي: ....
....

٢ ــ الثمن : قد تم هذا البيع وقبل بسعر اجمالي قدره .... ~~مليم جنيه~~ دفع المشترى منه وقت التوقيع على هذا العقد وبايصال على حدة، مبلغ .... مليم جنيه ويتعهد بسداد باقي الثمن للبائع ولأمره واذنه وبمحل اقامته على .... اقساط ، كل منها مبلغ .... مليم جنيه تستحق الدفع في .... من كل .... بالتوالي ، ويستحق أولها في .... وآخرها في ....

٣ ــ تحرير سندات اذنية بباقي الثمن : حرر المشترى لأمر البائع واذنه سندات اذنية بباقي الاقساط المستحقة عليه ، مع العلم بأن تحرير هذه السندات الاذنية لا يعد استبدالا للدين أو سدادا له .

٤ ــ معاينة الشيء المبيع : يعترف المشترى أن الشيء المبيع حاز قبوله التام ، بعد ان فحصه وجربه ، وانه تسلمه بحالة جيدة ، وليس له الحق في مطالبة البائع بأي شيء بسبب ذلك .

(١) ملاحظة : يراجع القانون الخاص بالشروط الواجب توافرها في المحال التي يصرح لها بالبيع بالأجل .

٥ ـ التأخير او الامتناع عن دفع الاقساط : لا يحق للمشترى ان يمتنع اويتأخر عن دفع السندات الاذنية المحررة لأى سبب من الأسباب ، خصوصا بعد اعترافه الصريح المدون بالمادة السابقة .

٦ ـ التأخير فى الدفع ووفاة المشترى او افلاسه او اعساره : فى حالة التأخير فى دفع قسطين متواليين فى ميعـاد استحقاقهما ، وكذا فى حالة وفاة المشترى او اعساره ، تحل باقى الأقساط فورا ، وبدون حاجة لانذار اوتنبيه وتسرى عليه فوائد بواقع ٧ فى المابة سنويا حتى تمام السـداد .

وعلاوة على ذلك يحق للبائع اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسـه ، واستصدار امر من السـيد قاضى الأمور الوقتية لتوقيع الحجـز الاستحقاقى التحفظى ، وان يطلب من السيد قاضى الأمور الوقتيـة امرا بسحب الشىء المبيع ، وفى هذه الحالة تصبح جميع الأقساط المدفوعة من حق البائع نهائيا ، كتعويض متفق عليه من الآن من الطرفين مقابل اسـتغلال المشترى للشىء المبيع طوال مدة بقائه تحت يده .

٧ ـ حظر التصرف فى الشىء المبيع : يعترف المشترى بأن الشىء المبيع وديعة عنده، حتىتمام سداد الثمن وملحقاته القانونية ، كما يتعهد بصيانته والعنـاية به عناية الشخص المعتاد .

ويتعهـد المشترى ايضا بعدم نقل الشىء المبيع او التصرف فيه ، بأى حال ، بالبيع او التنازل او الرهن او الايجار او الاعارة ، وتعتبر مثل هذه التصرفات خيانة أمانة ، ويحق للبائع ابطالها ضد غيره ايضـا مع حقه فى اتخاذ الاجـراءات المدنية والجنائية ضـده وضد المشترى معا .

٨ ـ اخطار مالك العقار : يتعهد المشترى بأن يخطر فورا مالك المكان الذى سيوضع فيه الشىء المبيع ، باحتفاظ البائع بملكيته له .

٩ ـ حق التنازل : يحتفظ البائع صراحة لنفسـه بحق التنازل عن هذا العقد والحقوق المقررة به لمن يشاء دون ادنى معارضة ممكنة من المشترى .

١٠ ـ الاختصاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

١١ ـ النسخ : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من الطرفين واحدة منهما .

ضمان (اختيارى)

يقـر (ج) الموقع ادناه بأنه يضمن المشترى بطريق التضامن والتكافل ، فى تنفيذ جميع مواد واشتراطات هذا العقـد .

الصيغة رقم ٤٠

عقد بيع اسهم او سندات بالتقسيط
Acte de Vente d'Actions ou d'Obligations à Crédit

(القانون رقم ٥٤ لسـنة ١٩٤٥ والقـانون رقم ٣١٧ لسـنة ١٩٥٥ المعـدل لبعض احـكامه)

انه فى يوم .. ..
حرر فى تاريخه ، بين كل من :
اولا : بنك) أ (الكائن مركزه بـ .... والذى يمثله (يذكر اسم المدير) .. ..
.. .. طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

تم الاتفاق على ما يأتى :

١ ـ بموجب هذا باع الطرف الاول الى الطرف الثانى القابل لذلك (عدد .... من اسهم او سندات) .
مليم جنيه مليم جنيه مليم جنيه
بسعر السهم الواحد .... فيسكون جملة الثمن .... دفع منه مبلغ .... عند التوقيع
مليم جنيه مليم جنيه
على هذا العقد والباقى قدره.......... يدفع على اقساط شهرية متساوية كل منها بمبلغ .... تستحق فى اول كل شهر ابتداء من ....

٢ ـ تذكر أرقام الاسهم « او السندات » المبيعة بخطاب اعتماد ، يرسل من البنك للطرف الثانى فى بحر .... يوما من تاريخه .

٣ ـ تدفع الأقساط الباقية من الثمن فى مركز البنك بموجب ايصالات موقع عليها منه . ويجوز للبنك من باب التساهل حمل ايصالات الأقساط للمشترى ، لتحصيل قيمتها منه ، دون أن يحق لهذا الأخير أن يمتنع عن التزامه بدفع الاقساط بمركز البنك .

٤ ـ فى حالة توقف المشترى او امتناعه عن سداد قسطين متواليين ، يسقط حقه فى التقسيط فورا ، ويكون للبنك وحده الحق فى اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، بعد مضى ثلاثة أيام من اخطار المشترى بخطاب موصى عليه ، ويحاسب هذا الأخير على السعر الرسمى للأسهم فى يوم الفسخ ، ويصفى المركز بين الطرفين على هذا الأساس ، ويلتزم كل منهما بسداد ما يستحق عليه للآخر كنتيجة لهذه التصفية فورا بدون ابطاء .

٥ ـ للمشترى الحق فى دفع باقى الاقساط قبل حلول ميعاد استحقاقها، ويمنحه البنك فى هذه الحالة خصما قدره .... فى المائة على ما يدفع بهذه الكيفية .

٦ ـ جميع التسهيلات الصريحة او الضمنية التى قد يمنحها البنك الى الطرف الثانى او الى عميل آخر ، كاعطائه مهلة للدفع او تجديد مفعول العقد بعد الغائه ، لا تعد سابقة يمكن التمسك بها ضد البنك .

٧ ـ يحتفظ البنك بملكية الأسهم (أو السندات) موضوع هذا البيع ، وتبقى تحت يده حتى يقوم المشترى بسداد جميع الثمن المتفق عليه ، ونتيجة لذلك لا يلزم البنك بالحصول على أمر من قاضى الأمور الوقتية ببيع الاسهم (أو السندات) لحساب المشترى ، فى حالة فسخ هذا العقد اذ نقل ملكيتها له ، معلق على سداده جميع الأقساط .

٨ ـ كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة.. ...

٩ ـ تحرر هذا العقد من نسختين اصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها .

ملاحظات :

١ ـ تراجع الشروط الواجب توافرها للحصول على تصريح بيع الاوراق المالية بالأجل .
٢ ـ محظور بيع أوراق مالية ليست أسعارها مدرجة فى بورصة الاوراق المالية .
٣ ـ يجب أن يحرر عقد البيع من صورتين اصليتين .
٤ ـ لا يجوز أن تزيد مدة تقسيط الدفعات على سنتين كما لا يجوز أن يقل القسط عن خمسين قرشا .
٥ ـ فى حالة التأخير فى دفع اى استحقاق يجوز للبائع انيبيع الأوراق المالية فالبورصة لحساب المشترى بالسعر الجارى فيها وذلك بعد مضى مهلة ٣٠ يوما من تاريخ ارسال اخطار له بذلك .

الفصل الخامس

بيـــــع
بالعينة — أو بشرط التجربة — أو شرط المـذاق — أو الـوزن — او الكيـل
Vente sur spécimen — à l'essai — sous condition de dégustation — au poids — à la mesure

---

الصيغة رقم ٤١
عقـد بيع بالعينة
(م ٤٢٠ مـدنى)
Acte de Vente sur spécimen

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : (ا) بن .... سن .... وجنسيته وديانته .... صـاحب مصنع .... الكائن .... سجل تجارى رقم .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... تاجر .... سجل تجارى رقم .... ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

١ — موضوع البيع : يتعهد بموجب هذا (ا) أن يورد لـ (ب) مقدار .... حسـب العينة المزدوجـة المختومة التى قبلها ووقع عليها الطرفان ، والمحفوظة واحدةمنها تحت يد كل منهما .

٢ — الوزن والحجم والالوان والصنف والنوع .. الخ : البضـائع التى يوردها الطرف الاول ، يجب أن تـكون (يذكر الوزن والحجم والالوان والصنف والنوع .. الخ بحسب الاتفاق وطبيعة البضاعة) .

٣ — السعر : تحدد سعر البضائع التى ستورد بواقع .... الـ .... والسـعر المذكور غير قابل لأى تعديل ، مهما تقلبت أسعار هذه البضـاعة فى السوق ، وهذا السـعر يشمل (يذكر اذا كان يشـمل مصروفات التعبئة والمشال والنقل والتأمين وغيره ..) .

٤ — طريقة التسليم : يتعهد الطرف الأول بأن يورد البضائع التى يجب أن تكون مطابقة تماما للعينة المحفوظة طرف كل من المتعاقدين ، فى ميعاد اقصاه .... على دفعات كل منها مقدارها .... كل .... وتسليم البضائع يجب أن يحصل فى (يذكر محـل التسليم) .

٥ — مسئولية النقل : تنقل البضائع بمعرفة (المشترى أو البائع) وبمصروفات على عاتقه وتحت مسؤوليته .

٦ — معاينة البضائع : يحق للمشترى أن يعاين البضائع وقت تسليمها ، ولا يحق له بعد استلامها الادعاء بأنهـا تالفة أو غير مطابقة للعينة .

ويتعهـــد البائع من جهته بأن يستبدل ، فى اقرب وقت ممكن ، اية بضاعة تالفة او غير مطابقة للعينة .

٧ ــ دفع الثمن : يجب ان يدفع ثمن البضائع التى تورد بالكيفية الآتية ....
(فى حالة دفع تأمين من المشترى ، يذكر ان هـــذا التأمين ، سيبقى تحت يد البائع حتى نهاية تنفيـــذ هذا العقد ، على أن يستنزل من ثمن آخر دفعـــة يتم تسليمها) .

٨ ــ التاخير او الامتناع عن التسليم : فى حالة التأخـــير فى تسليم كل اوجزء من البضائع ، يكون من حق (ب) شراء الكمية التى تخلف (ا) عن توريدها من السوق ، مع الزامه بفرق السعر، اذا وجد، فضلا عن التعويضات المترتبة على ذلك .

٩ ــ الاختصـــاص : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقـــد ، يـــكون الفصـــل فيه من اختصـــاص محكمة .... التجارية .

١٠ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٤٢

عقـــد بيع بشرط التجربة

Acte de Vente à l'Essai

(م ٤٢١ مـــدنى)

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : (ا) بن .... سن .... ومهنته........ وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته........ وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

١ ــ قبل (ب) أن يشترى من (ا) .... (يذكر موضوع البيع) ، على ان يعلق هذا الشراء على شرط واقف ، وهو ان يحوز الشىء المبيع رضاء المشترى بعد التجربة .

٢ ــ يقر (ب) انه قد تسلم بتاريخ اليوم ، وعند التوقيع على هذا العقد ....(يذكر الشىء المبيـــع) ، وذلك لاجراء تجربته واخطار (ا) بموافقته على الشراء او عدمه ، فى مدة اقصاها .... من تاريخه ، فاذا انقضت هذه المدة وسكت (ب) اعتبر سكوته قبولا منه للشراء .

٣ ــ فى حالة قبول (ب) الشراء صراحة او ضمنا ، كما ذكر بالمادة السابقة ، يلتزم بأن يدفع لـــ (ا) ولأمره واذنه وبمحل اقامته ، ثمن المبيع الذى تحدد باتفاق الطرفين بمبلغ .... بمجـــرد انقضـــاء مدة التجربة المتفق عليها فورا (أو بالكيفية الآتية ....) .

٤ — فى حالة عدم موافقة (ب) على الشراء يتحتم عليه رد الشىء المسلم له لـ (أ) فورا ، بالحالة التى تسلمه بها، ويكون مسئولا مدنيا وجنائيا عن ذلك ، كما يحق لـ (أ) وحده ، فى حالة تأخر (ب) عن رد الشىء المسلم له ، اعتبار هذا التأخير منه ، موافقة على الشراء ، والزامه بدفع الثمن المتفق عليه .

٥ — يكون (ب) مسئولا وحده عن هلاك الشىء المسلم له أو ضياعه أو تلفه طول مدة التجربة اذا كان ذلك بسبب قوة قاهرة ، أو بسبب لا يد له فيه ، كما يلزم بمصروفات الصيانة وغيرها .

٦ — فى حالة وفاة (ب) أو فقدان أهليته ، بافلاسه أو اعساره ، أو الحجر عليه ، قبل ابداء موافقته على الشراء ودفع باقى الثمن ، يحق لـ (أ) اذا شاء ذلك اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، مع استرداد الشىء المسلم منه لـ (ب) .

٧ — كل نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٨ — تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من الطرفين واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٤٣

عقد بيع بشرط المذاق

Acte de Vente sous Condition de Dégustation

(م ٤٢٢ مدنى)

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... صاحب مصنع .... الكائن .... سجل تجارى رقم .... بائع طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... تاجر .... سجل تجارى رقم .... ومقيم .... مشتر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

١ — قبل (ب) أن يشترى من (أ) عدد .... من .... على أن يعلق هذا الشراء على شرط واقف ، وهو أن تحوز البضاعة رضاء المشترى بعد مذاقها .

٢ — يتعهد (أ) بأن يورد البضائع المتفق عليها فى ميعاد اقصاه .... من تاريخ هذا العقد ، على دفعات كل منها مقدارها .... كل .... وتسليم البضائع يجب أن يحصل فى .... (يذكر محل التسليم) ويكون نقلها بمعرفة البائع وتحت مسئوليته وبمصروفات على عاتقه .

٣ — يجب على المشترى أن يعلن موافقته على شراء كل رسالة أو جزء منها، أو عدم موافقته بمجرد تسلمه لها .

٤ — تحدد سعر الوحدة (يذكر نوع الوحدة) من البضائع التى تحوز رضاء (ب) بواقع .... وهذا السعر غير قابل لأى تعديل ، مهما تقلبت اسعار هذه البضاعة فى السوق ، ويدفع ثمنها فورا أو بالكيفية الآتية ....

٥ ـــ يكون لـــ (ب) وحده حق تقرير قبول او رفض اية كمية من البضائع المعروضة عليه ، بعد مذاقها ، ويكون الراى له وحده فى ذلك ، دون ان يحق لـــ (ا) مطالبته او الرجوع عليه بمصروفات نقل أو خلافه ، على أن يكون هذا القبول أو الرفض من قبل (ب) فى ظرف .... من تسلم كل رسالة .

٦ ـــ تنسخ المـــواد ٤ و ٥ و ٦ و ٧ و ٨ من عقـــد بيع التجربة من الصـــيغة رقم ٤٢

الصيغة رقم ٤٤

عقد بيع بالوزن أو الكيل

Acte de Vente au Poids ou à la Mesure

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : (ا) بن .... سن .... ومهنته........ وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... بائع ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....

.... مشتر ، طرف ثان .

اقرا المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى : -

١ ـــ باع بموجب هذا (ا) الى (ب) القابل لذلك ، جميع ما هو موجود فى مخزنه الكائن بـــ .... (يذكر نوع البضـاعة) ويقر (ب) بأنه عاينها وقبلها بحالتها الراهنة .

٢ ـــ تم هذا البيع برضاء الطرفين وقبولهما بسعر .... للوحدة (الوزن أو الكيل) وقد دفع الطرف الثانى ليد الطرف الاول عند التوقيع على هذا العقد مبلغ .... على أن يدفع باقى الثمن للكمية جميعها بعد تقرير قيمتها ، مهما بلغت بالكيفية الآتية ....

٣ ـــ تكون عملية الوزن او الكيل بحضور لطرفين أو من ينوب عنهما ، بخطاب معتمد فى يوم .... ابتداء من الساعة .... والايام التالية ، اذا لزم الحال ، ويحرر محضر بذلك ، يوقع عليه من الطرفين ، أو من يمثلهما .

٤ ـــ مصروفات وزن البضاعة (أو كيلها) وتعبئتها ونقلها ، تكون جميعها على عاتق (ب) وحده وتحت مسئوليته ، على الا يستغرق كل هذا اكثر من .... يوما من تاريخ الوزن (أو الكيل) .

٥ ـــ يكون (ا) مسئولا عن هلاك البضاعة جميعها أو جزء منها أو ضياعها وتلفها الى تاريخ وزنها (أوكيلها) وتنتقل هذه المسئولية الى الطرف الثانى بعدئذ .

٦ ـــ فى حالة تأخر (ب) عن تسلم البضاعة ، موضـــوع هذا البيع ، ودفع باقى الثمن فى المواعيد المتفق عليها ، يعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفســـه ، دون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، ويصبح ما دفع منه حقا مكتسبا

لـ (أ) فضلا عن التعويضات . وفى حالة امتناع (أ) عن تسليم البضاعة فى الميعاد المتفق عليه يكون لـ (ب) الحق فى اجباره على تنفيذ هذا العقد وتسليمه البضاعة مع التعويض المترتب على التأخير او اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، دون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، مع الزامه برد المبالغ المدفوعة منه ومثلها كتعويض متفق عليه من الآن بين الطرفين ، لا رقابة للمحاكم عليه .

٧ ــ كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

٨ ــ تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من الطرفين نسخة منه ، للعمل بموجبها .

الفصل السادس

بيــــع
على الوثائق ــ محل تجارى ــ سفينة
Ventes sur Documents, d'un Fonds de Commerce, d'un Navire

الصيغة رقم ٤٥
عقد بيع على الوثائق
Acte de Vente sur Documents

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

١ ــ باع (أ) الى (ب) القابل لذلك ، البضائع موضوع سند الشحن رقم .... بتاريخ .... (أو شهادة مخازن الاستيداع بجمرك .... بتاريخ .... رقم ....) وهذه البضائع عبارة عن ....

مليم جنيه

٢ ــ تم هذا البيع برضاء وقبول الطرفين بسعر اجمالى وجزافى قدره .... يدفع بالكيفية الآتية ....
....

٣ ــ تسلم (ب) وقت التوقيع على هذا من (أ) شهادة الشحن (أوشهادة مخازن الاستيداع بجمرك ....) الموضحة بالمادة الأولى من هذا العقد .

٤ ــ ابتداء من اليوم تكون مسئولية هلاك البضاعة أو ضياعها أو تلفها على عاتق (ب) وحده ، ويقر (أ) بتنازله من الآن له عن عقد التأمين الخاص بهذه البضائع ، بحيث يحل (ب) محله فيها مع كل ما يترتب على هذا قانونا .

٥ ــ رسوم الجمرك ومصاريف التخليص على البضاعة ونقلها ، لا تدخل ضمن الثمن المتفق عليه بهذا العقد ، ويتحملها المشترى وحده علاوة على الثمن .

٦ ــ يقر (أ) ويضمن تحت مسئوليته ، بأن شهادة الشحن (أو شهادة الاستيداع) لم يسبق له التصرف فيها بالبيع أو الرهن أو غيرهما .

٧ ــ كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

٨ ــ تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٤٦
عقد رسمى ببيع محل تجارى (١)
Acte Authentique de Vente d'un Fonds de Commerce

(القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها)

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. .. ومقيم .. .. بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .. .. مشتر ، طرف ثان .

اقرا المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

المادة الأولى

موضوع البيع : باع (أ) بموجب هذا العقد الى (ب) ، القابل لذلك ، المحل التجارى المملوك له بشارع .... ببلد .... والمعروف بعنوان.......... .... باسم .... والمقيد بالسجل التجارى تحت رقم ....

---

(١) ملاحظات :

١ ــ لا يجوز بيع المحال التجارية الا بعقد رسمى أو عرفى ، مقرون بالتصديق على التوقيعات .

٢ ــ يجب ان يحدد فى عقد البيع ثمن مقومات المحل التجارى غير المادية والمادية والمهمات والبضائع ، كل منها على حدة .

٣ ــ يجب تبليغ مصلحة الضرائب عن بيع المؤسسة بخطاب موصى عليه ، ولا تبرأ ذمة المشترى من الضرائب المتأخرة الا بعد انقضاء شهرين من تاريخ التبليغ وسكوت المصلحة .

ويشمل هذا البيع العنوان والاسم التجارى للمحل والإتصال بالعملاء والسمة التجارية والرخص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية ، وعلى العموم كافة حقوق الملكية الصناعية والادبية المرتبطة بالمحل المبيع .

كما يشمل ايضا البضائع والأثاث التجارى والآلات وجميع المنقولات المادية التى تستعمل فى استغلال المحل.

المادة الثانية

عقد الايجار : يشمل هذا البيع ايضا التنازل عن عقد ايجار المحل المبيع ، ويتعهد (أ) بالحصول على موافقة المؤجر على هذا التنازل فى ظرف .... يوما من تاريخ هذا العقد ، والا حق لـ (ب) اعتبار هذا التعاقد مفسوخا من تلقاء نفسه فورا ، ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، مع الزام (أ) برد الثمن المدفوع وجميع التعويضات الناتجة عن ذلك .

ملاحظة : يمكن استبدال هذه المادة بالآتى :

« يتنازل (أ) عن عقد ايجار المحل المبيع دون ضمان الحصول على موافقة المؤجر و (ب) وشأنه مع هذا الأخير » .

ملاحظة ثانية :

« يتنازل (أ) عن عقد ايجار المحل المبيع ، وقد وقع المؤجر على عقد الايجار بقبوله هذا التنازل » .

المادة الثالثة

التأمينات : قد تنازل (أ) الى (ب) عن جميع تأمينات استهلاك المياه والنور وعقود التأمين ضد الحريق والسرقة وغيرهما ، ويلتزم (ب) ابتداء من اليوم بدفع جميع الاقساط التى تستحق للجهات المختصة بمعرفته ودون مسئولية أو رجوع على (أ) ، كما يقر هذا الأخير بتنازله عن السجل التجارى والرخص الخاصة بالمحل المبيع ، ويتعهد بعمل التسهيلات اللازمة للتنازل عنها رسميا .

المادة الرابعة

الضمان : يضمن (أ) أن المحل المبيع : خال من الديون ، فيما عدا ما ذكر بالكشف الموضح بأسفل هذا العقد ، وأنه غير مستحق عليه ضرائب أو ايجار متأخر ، حتى تاريخ هذا العقد ، ويكون مسئولا فى حالة ظهور أى شىء من ذلك .

المادة الخامسة

المعاينة : يقر (ب) بأنه عاين المحل المبيع وجميع مشتملاته ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبل شراءه بالحالة التى هو عليها الآن ، وعليه فلا يحق له الرجوع على البائع بأى حال من الاحوال ، ولأى سبب كان بخصوص ذلك .

المادة السادسة

الاستلام والانتفاع : يقر (ب) بأنه تسلم المحل المبيع بجميع محتوياته ، ويكون له حق استغلاله والانتفاع به من اليوم ، كما عليه تحمل جميع الضرائب والايجار وكافة المصروفات الأخرى المتعلقة به من نفس التاريخ .

المـــادة السابعة

موظفو المحل وعماله : يقر (أ) بأنه اخلى قبل اليوم طرف جميع موظفى وعمال المحل وسد مرتباتهم والمكافآت المستحقة لهم عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم ، وقد سلم (ب) المخالصات الموقع عليها منهم بذلك ، ويـــكون لـــ (ب) مطلق الحرية فى استخدام من يشاء منهم بالشروط التى يراها .

المـــادة الثامنة

المنافسة التجارية : يتعهد (أ) صراحة بعدم افتتاح محل تجارى مماثل للمحل المبيع بنفسه أوبوساطة غيره ، او الاشتراك فى محل مماثل فى دائرة قطرها .... مترا من المحل المبيع ، وذلك لمدة .... ســـنة ، وفى حالة مخالفته لهـــذا الشرط يكون مســـئولا عن كافة التعويضات ، علاوة على حق (ب) فى طلب اغلاق المحل، الذى يفتح بهذه الصورة .

المـــادة التاسعة

مليم جنيه

الثمن : تم هذا البيع برضاء الطرفين وقبولهما بثمن قدره . ... عن المحل التجارى ، بكافة محتوياته المادية ومقوماته غير المادية ، على التفصيل الآتى :

مليم جنيه

.... ثمن مقومات المحل غير المادية وهى عنوانه التجارى واسمه والحق فى الاجارة والاتصـــال بالعملاء والســـمة التجـــارية والرخص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وكافة حقوق الملكية الصناعية والأدبيـــة والفنية المرتبطة بهذا المحل .

.... ثمن الجدك والمنقولات .

.... ثمن البضاعة التى بالمحل .

.... الجملة (فقط ....) دفع بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

١ ــ .... يعترف (أ) بأنه تسلمه قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد وفى غير حضورنا .

٢ ــ .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشـاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) .

وعليه يعطى هذا الأخير له ، بموجب هذا ، مخالصـة تامة ونهائية بثمن المبيع جميعه .

المـــادة العاشرة

المصروفات والأتعاب : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه التام ، على عـاتق (ب) وحده .

المـــادة الحادية عشرة

التوكيل : قد وكل (ب) بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيـــذية ، وما يلزم من الصـــور الاخرى ، وفى اتمام الاجراءات .

المـــادة الثانية عشرة

كشف بموجودات المحل

....

....

مــادة اختيارية

ارباح المحـل : يضمن (أ) تحت مسـئوليته ، ان صـافى الارباح التى جنـاها من المحـل المبيـع بلغت
مليم جنيه مليم جنيه مليم جنيه
.... عن سنة .... و .... عن سنة ...... و .... عن سنة .... ، وقد اطلع (ب) على دفاتر الحسـابات الدالة على ذلك وسلمها له بحافظة ، مع العلم بأن هذه الارباح اتخذت اساسا لتقدير ثمن المحل المبيع ، وعلى ذلك اذا اتضح لـ (ب) فى مدة ....من تاريخ هذا العقد عدم صحة هذه البيانات أو بعضها حق له طلب تخفيض الثمن المتفق عليه بنسبة العجز فى قيمة الارباح المذكورة .

الصيغة رقم ٤٧

عقد رسمى ببيع محل تجارى مع حفظ حق امتياز البائع (١)

Acte de Vente d'un Fonds de Commerce avec Réserve du Privilège du Vendeur

(القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها)

ديباجة العقد الرسمى من الصـيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته .... مشتر ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

المـادة الأولى

موضوع البيع : باع (أ) بموجب هذا العقـد الى (ب) ، القابل لذلك ، المحل التجارى المملوك له بشـارع .... ببلد .... والمعروف بعنـوان .... باسم .... والمقيد بالسـجل التجارى تحت رقم ....

ملاحظـات :

١ ـ لا يجوز بيع المحال التجارية الا بعقد رسمى أو بعقد عرفى مقرون بالتصديق على التوقيعات .

٢ ـ يجب أن يحدد فى عقد البيع ثمن مقومات المحل التجارى غير المادية والمادية والمهمات والبضـائع ، كل منها على حدة .

٣ ـ يجب تبليغ مصلحة الضرائب عن بيع المؤسسة بخطاب موصى عليه، ولا تبرأ ذمة المشترى من الضرائب المتأخرة الا بعد انقضـاء شهرين من تاريخ التبليغ وسكوت المصلحة .

٤ ـ يشهر عقد البيع مع حفظ حق امتياز البائع بقيده فى سجل خاص معد لهذا الغرض ، فى مكتب السجل التجارى التابع له المركز الرئيسى ، وفى المكتب التابع له الفرع ، واذا بيع الفرع وحده ، وجب القيد فى كل من المكتبين كل ذلك فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ البيع ، والا كان القيد باطلا (انظر صيغة القيد رقم ٤٨) .

٥ ـ لا يقع امتياز البائع الا على أجزاء المحل المبينة بالقيد .

٦ ـ لا تقبل دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن تلقاء الغير ، الا اذا كان قد احتفظ بها صراحة فى القيد .

٧ ـ يكفل القيد حق الامتياز لمدة خمس سنوات من تاريخه ، كما يؤمن فوائد الدين لمدة سنتين بامتيازله نفس المرتبة التى للدين الأصلى ، ويعتبر القيد ملغى اذا لم يجدد كل خمس سنوات .

ويشمل هذا البيع العنوان والاسم التجارى للمحل والاتصال بالعملاء والسمة التجارية والرخص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية ، وعلى وجه العموم كافة حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة بالمحل المبيع .

كما يشمل ايضا البضائع والأثاث التجارى والآلات وجميع المنقولات المادية التى تستعمل فى استغلال المحل .

المادة الثانية

عقد الايجار : يشمل هذا البيع ايضا التنازل عن عقد ايجار المحل المبيع ، ويتعهد (أ) بالحصول على موافقة المؤجر على هذا التنازل ، فى ظرف .... يوما ، من تاريخ هذا العقد ، والا حق لـ (ب) اعتبار هذا التعاقد مفسوخا من تلقاء نفسه فورا ، ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، مع الزام (أ) برد الثمن المدفوع وجميع التعويضات الناتجة عن ذلك .

ملاحظة : يمكن استبدال هذه المادة بالآتى :

« يتنازل (أ) عن عقد ايجار المحل المبيع دون ضمان الحصول على موافقة المؤجر و (ب) وشأنه مع هذا الأخير » .

ملاحظة ثانية : كما يمكن النص على الآتى :

« يتنازل (أ) عن عقد ايجار المحل المبيع ، وقد وقع المؤجر على عقد الايجار بقبوله هذا التنازل » .

المادة الثالثة

التأمينات : قد تنازل (أ) الى (ب) عن جميع تأمينات استهلاك المياه والنور وعقود التأمين ضد الحريق والسرقة وخلافه ، ويلتزم (ب) ابتداء من اليوم بدفع جميع الاقساط التى تستحق للجهات المختصة بمعرفته ودون مسئولية أو رجوع على (أ) ، كما يقر هذا الأخير بتنازله عن السجل التجارى والرخص الخاصة بالمحل المبيع ، ويتعهد بعمل التسهيلات اللازمة للتنازل عنها رسميا .

المادة الرابعة

الضمان : يضمن (أ) أن المحل المبيع خال من الديون فيما عدا ما ذكر بالكشف الموضح بأسفل هذا العقد ، وانه غير مستحق عليه ضرائب أو ايجار متأخر حتى تاريخ هذا العقد ، ويكون مسئولا فى حالة ظهور اى شىء من ذلك .

المادة الخامسة

المعاينة : يقر (ب) بانه عاين المحل المبيع وجميع مشتملاته ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبل شراءه بالحالة التى هو عليها الآن ، وعليه فلا يحق له الرجوع بأى حال من الاحوال ، ولأى سبب كان على البائع بخصوص ذلك .

المادة السادسة

الاستلام والانتفاع : يقر (ب) بانه تسلم المحل المبيع بجميع محتوياته ، ويكون له حق استغلاله والانتفاع به من اليوم ، كما عليه تحمل جميع الضرائب والايجار وكافة المصروفات الأخرى من نفس التاريخ .

المـــادة السابعة

موظفو المحل وعماله : يقر (أ) بانه اخلى من قبل اليوم طــرف جميع موظفى المحل وعماله ، وســدد لهم مرتباتهم والمكافآت المستحقة لهم ، عن مدة خدمتهم السابقة حتى اليوم ، وقد سلم (ب) المخالصات الموقع عليها منهم بذلك ، ويكون لــ (ب) مطلق الحرية فى استخدام من يشاء منهم بالشروط التى يراها .

المـــادة الثامنة

المنافسة التجارية : يتعهد (أ) صراحة بعدم افتتاح محل تجارى مماثل للمحل المبيع بنفسه أو بوساطة غيره أو الاشتراك فى محل مماثل فى دائرة قطرها .... مترا من المحل المبيع وذلك لمـدة .... سنة ، وفى حالة مخالفته لهذا الشرط يكون مسئولا عن كافة التعويضات ، علاوة على حق (ب) فى طلب اغلاق المحل الذى يفتح بهذه الصـــورة .

المـــادة التاسعة

مليم جنيه

الثمن : تم هذا البيع برضاء الطرفين وقبولهما بثمن قدره .... عن المحل التجارى بكافة محتوياته ومقوماته غير المادية على التفصيل الآتى :

مليم جنيه

.... ثمن مقومات المحل غير المادية وهى :عنوانه التجارى ، واسمه ، والحق فى الاجارة ، والاتصـــال بالعمـــلاء والسمة التجارية ، والرخص ، وبراءات الاختراع ، والعـــلامات التجارية ، والرســـوم والنماذج الصناعية ، وكافة حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة بهذا المحل .

.... ثمن الجدك والمنقولات .

.... ثمن البضائع التى بالمحل .

.... ثمن الزمامات والديون .

.... الجملة (فقط ....) دفع بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

١ ـــ .... يعترف (أ) بانه تسلمه قبـــل اليوم خارج مجلس هذا العقد، وفى غيرحضورنا وحضور الشاهدين .

٢ ـــ .... دفع نقدا وعدا بمجلس هـــذا العقد امامنا وامام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) ، وعليه يعطى هذا الأخـــير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية عن هذين المبلغين .

٣ ـــ .... اشترط دفعه فى ظرف .... شهر من اليوم بعد عمل النشرات اللازمة والتأكد من عدم وجـــود ديون على المحل المبيع أو ضرائب مستحقة عليه خلاف ما ذكر ، واذا ظهر شىء من ذلك حق لــ (ب) ان يحبس تحت يــده باقى الثمن أو قيمـــة ما يفى بســـداد مطلوب الغير .

٤ ـــ .... تعهــد (ب) بسداده لامر (أ) واذنه وبمحـــل اقامته أو بمحل اقامة من يحـــل محله ، بالكيفية الآتية : ....بتاريخ .... و .... بتاريخ .... الخ .

المـــادة العاشرة

حفظ حق امتياز البائع : ضمانا وتأمينا لسداد باقى الثمن الموضح بالمادة السابقة ، يحتفظ (أ) لنفسه بحق

امتياز البائع ، ويحق له اجراء القيد اللازم بالسجل الخاص المعد لذلك بمكتب السجل التجارى على المحل المبيع وجميع مقوماته ، مادية كانت أو غير مادية ،بمصروفات على عاتق (ب) .

المادة الحادية عشرة

باقى الثمن وفوائده : تسرى على باقى الثمن فوائد بسعر ········ فى المائة سنويا ابتداء من تاريخ ······ لتمام السداد ، وتدفع لأمر (أ) واذنه وبمحل اقامته او اقامة من يحل محله .

المادة الثانية عشرة

التأخر فى سداد الاقساط : فى حالة تأخر (ب) فى سداد قسط واحد من أقساط باقى الثمن فى ميعاد استحقاقه ، تحل باقى الاقساط فورا ، وتسرى عليها فوائد تأخير بواقع ········ فى المائة سنويا ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الثالثة عشرة

تحويل باقى الثمن : لـ (أ) الحق فى تحويل كل باقى الثمن المؤجل او جزءا منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء (ب) .

المادة الرابعة عشرة

التنفيذ بباقى الثمن : فى حالة استحقاق باقى الثمن ، لأى سبب كان ، يحق لـ (أ) بعد ثمانية أيام من التنبيه على (ب) تنبيها رسميا ، أن يقدم عريضة للسيد قاضى الأمور المؤقتة فى المحكمة التى يوجد بدائرتها المحل المبيع ، بطلب الاذن بأن يباع المحل المذكور بالمزاد العلنى .

المادة الخامسة عشرة

عدم تجزئة الضمان : دين (أ) غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من المحل المبيع ومحتوياته المادية ومقوماته غير المادية ، ضامنة لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة السادسة عشرة

سقوط الأجل : يصبح باقى الثمن وملحقاته مستحق السداد فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار اذا شاء (أ) ذلك ، فى الأحوال الآتية :

١ ــ اذا تسبب (ب) فى انقاص قيمة المحل المبيع بأى عمل كان أو امتنع عن صيانته .

٢ ــ اذا بيع المحل المذكور اتفاقا او جبرا .

٣ ــ اذا نقل المحل أو الاثاث او الآلات التى تستعمل فى استغلاله .

٤ ــ فى حالة وفاة (ب) أو فقدان أهليته بسبب افلاسه أو الحجر عليه .

المادة السابعة عشرة

حق الفسخ : يحتفظ (أ) لنفسه صراحة بحق فسخ هذا العقد، مع كل ما يترتب على ذلك قانونا قبل المشترى وغيره ، فى حالة تأخر (ب) عن سداد اى قسط من أقساط باقى الثمن وملحقاته ، وكذا فى حالة مخالفة (ب) لأى شرط من شروط هذا العقد او تحقق أية حالة من الحالات المنصوص عليها بالمادة السابقة .

المــادة الثامنة عشرة

المصروفات والأتعاب : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه التام ، على عاتق (ب) وحده .

المــادة التاسعة عشرة

التوكيل : قد وكل كل من (أ) و (ب) بموجب هــذا العقد ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، الخاصة بكل منهما ، وما يلزم من الصور الاخرى وفى اتمام الاجراءات .

المــادة العشرون

كشف بموجودات المحل

.. ..
.. ..
.. ..

مــادة اختيارية

ارباح المحل : يضمن (أ) تحت مسئوليته ، أن صافى الأرباح التى جناها من المحل المبيع بلغت .... عن سنة .... وقد اطلع (ب) على دفاتر الحسابات الدالة على ذلك وسلمها له بحافظة ، مع العلم بأن هذه الأرباح اتخذت اساسا لتقدير ثمن المحل المبيــع ، وعلى ذلك اذا اتضح لــ (ب) فى مدة .... من تاريخ هــذا العقد عدم صحة هذه البيانات أو بعضها ، حق له طلب تخفيض الثمن المتفق عليه بنسبة العجز فى قيمــة الأرباح المذكورة .

الصيغة رقم ٤٨

حافظــة قيــــد بيع محل تجارى

Bordereau d'Inscription de la Vente d'un Fonds de Commerce

١ ــ اسم البائع ولقبه وجنسيته وديانته وصناعته وموطنه « واذا كان شركة فيبين عنوانها أو اسمها ونوعهــا والغرض من تأليفها ومركزها العام » .. ..
.. ..
.. ..
.. ..
.. ..

٢ ــ اسم المشترى ولقبه وجنسه وديانته وصناعته وموطنه « واذا كان شركة فيبين عنوانهــا أو اسمها ونوعها والغرض من تأليفها ومركزها العام » .. ..
.. ..
.. ..
.. ..
.. ..

٣ ــ بيان المحل التجارى :

(أ) الجهة التى يوجد بها المحل التجارى ونوع عملياته والأجزاء التى ورد عليها عقد البيع .

الجهة	نوع العمليات	الأجزاء التى يتكون منها المحل التى ورد عليها عقد البيع
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....

(ب) الجهات التى توجد بها الفروع التابعة للمحل التجارى ــ اذا وجدت ــ ونوع عمليات كل منها والأجزاء التى ورد عليها عقد البيع .

الجهة	نوع العمليات	الأجزاء التى يتكون منها المحل التى ورد عليها عقد البيع
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....

٤ ــ ثمن البيع :

(أ) الثمن المحدد للأدوات ....
....

(ب) الثمن المحدد للبضائع ....
....

(ج) الثمن المحدد لمقومات المحل التجارى غير المادية ....
....

(د) جملة الثمن وقيمة المدفوع منه والمستحق ومواعيد الاستحقاق والشروط المتعلقة بسعر الفوائد ......
....
....
....

(هـ) احتفاظ البائع أو عدم احتفاظه بحق الفسخ : ....
....
....

٥ — نوع عقد البيع (رسمى أو عرفى مصدق على توقيعاته) تاريخه .... ورقمه ....

٦ — وجود أو عدم وجود حق امتياز البائع أو رهن سابق او اى حق عينى على الشىء المبيع بوصفه عقارا بالتخصيص ....

....

....

٧ — اسم الشركة المؤمن لديها ضد الحريق ....

....

٨ — اسم المؤجر ومدة الاجارة وقيمة الايجار السنوية ومواعيد الاستحقاق ....

....

....

....

....

....

٦ — الموطن المختار للبائع فى دائرة اختصاص المحكمة الابتدائية التى يوجد فيها المحل التجارى ....

....

السيد المحترم رئيس مكتب السجل التجارى :

أنا الموقع على هذا .... بصفتى ....

اطلب قيد عقد البيع الموضح اعلاه فى سجل بيع المحال التجارية .

توقيع الطالب او الوكيل

تحريرا فى .... سنة ١٩ ....

الصيغة رقم ٤٩

نشرة بيع محل تجارى

Avis de Vente d'un Fonds de Commerce

بموجب عقد رسمى محرر بمكتب توثيق ....بمصلحة الشهر العقارى بتاريخ .... تحت رقم .... باع (أ) الى (ب) المحل التجارى الكائن بـ .... والمعروف بعنوان .... سجل تجارى رقم .... فعلى كل دائن ، سواء استحق دينه أم لم يستحق بعد ، أن يتقدم للمشترى بعنوانه .... (او لوكيله الاستاذ.............. المحامى اوالمحاسب بعنوان .... فى ظرف عشرة أيام من تاريخه ، بالمستندات الدالة علىحقيقة دينه ، والا سقط حقه ويكون للمشترى سداد باقى الثمن للبائع ، دون أدنى مسئولية عليه .

الصيغة رقم ٥٠

عقد رسمى بمخالصة وشطب نهائى عن قيد حق امتياز البائع يثقل محل تجارى

Acte Authentique de Quittance et Radiation définitive de l'Inscription du Privilège du Vendeur grevant un Fonds de Commerce

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مدين ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : دفع (ب) الطرف الثانى الى (أ) الطرف الأول ، القابل لذلك ، مبلغ .... نقدا وعدا ، بمجلس هذا العقد ، أمامنا وأمام الشاهدين ، وهذاالمبلغ عبارة عن جميع مطلوب «باقى مطلوب» (أ) قبل (ب) ، من اصل وملحقات ، بمقتضى عقد البيع الرسمى ، مع حفظ حق امتياز البائع المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... والذى باع بمقتضاه (أ) الى (ب) المحل التجارى « يوضح .... » ، واخذ بموجبه القيد المسجل بمكتب السجل التجارى بـ ....بتاريخ .... تحت رقم .... وعليه يعطى (أ) لـ (ب) بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بجميع مطلوبه قبله .

المادة الثانية : يقر (أ) بتنازله نهائيا ، بدون قيد ولا شرط عن القيد الموضح بالمادة السابقة الماخوذ لصالحه ، ويصرح للسيد رئيس السجل التجارى بـ .... ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد المذكور وشطبه نهائيا .

المادة الثالثة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق (ب) وحده .

المادة الرابعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشطب .

الصيغة رقم ٥١

عقد رسمى ببيع سفينة مع حفظ حق امتياز البائع (١)

Acte Authentique de Vente d'un Navire avec réserve du Privilège du Vendeur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل ، بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الاول الى (ب) لطرف الثانى ، القابل لذلك السفينة التجارية المبينة بعد :

بيـــــان الســــفينة

يجب ذكر الآتى :

١ ـــ اسم السفينة ، وميناء التسجيل ، ورقم تسجيلها وتاريخــه .

٢ ـــ أبعاد السفينة ، وحمولتها الكلية .

٣ ـــ الخدمة المخصصة لها السفينة « نقل الركاب او البضائع أو القطر الخ » ، ونوع الملاحة المعــدة لها فى البحار أو الملاحة الساحلية ... الخ .

٤ ـــ الحد الاقصى لعدد الركاب ، ورجال الخدمة الذين يمكن أن يسافروا على ظهرها .

٥ ـــ الدرجة الحائزة لها السفينة فى سجل احدى شركات الاشراف على السفن المعترف بها .

٦ ـــ طراز نظام الآلات الميكانيــكية وقوتها البيانية أو الفعلية مقدرة بالحصان ، وعدد الدورات فى كل دقيقة والسرعة وطول الرحلة ، وكذا عدد الاسطوانات فى كل مجموعة وقطر كل منها .

---

(١) ملاحظـــــات :

١ ـــ يجب اثبات البيع بعقد رسمى .

٢ ـــ صيغة قيد حفظ حق امتياز البائع كصيغة بيع المحل التجارى رقم (٤٨) على أن يجرى القيد بالمكتب المسجلة به السفينة أو المكتب العام للتسجيل .

٣ ـــ نشرة البيع كنشرة بيع المحل التجارى صيغة رقم (٤٩) .

٤ ـــ عند بيع مركب خاصة بالملاحة الداخلية ، يجب على كل من المالك القديم والمالك الجديد ابلاغ قسم الملاحــة الداخلية بذلك بخطاب مسجل فى ظرف ١٥ يوما من تاريخ العقد .

٧ ــ بيانات عامة بشأن الجهاز الميكانيكى ، وعدد الآلات الرئيسية وطرازها ، وعدد الرفاصات ، وبيانات عامة للآلات والماكينات الاحتياطية من جميع الأنواع، وعدد المراجل ــ ان وجدت ــ وأوصافها وأعلى قوة الضغط عليها ونوع الايقـــاد وطريقته .

المادة الثانية : يقر (ب) بأن السفينة المبيعة مملوكة له بطريق .... بموجب .... وأن هذه السفينة تم انشاؤها بتاريخ .... وقد بناها .... بميناء .... كما حددت علامات خطوط شحنها طبقا لأحكام المعاهدة الدولية الخاصة بخطـــوط الشحن ومنحت شهادة بذلك من ادارة التفتيش البحرى بتاريخ .... رقم .... كما لها شهادة بسلامة الجهاز اللاسلكى بتاريخ .... تحت رقم ......

المادة الثالثة : يضمن (أ) بأن السفينة المبيعة مملوكة له ملكية حرة وليست موضوع نزاع ، كما أنها خاليـــة من الرهن والاختصاص وحقـــوق امتياز البائع وباقى حقوق الامتياز المبينة بالقوانين البحرية ، وانه لم يتخذ بشأنها اى اجراء من احد فيما عدا ....

المادة الرابعة : يقر (أ) ايضا بأنه أخلى قبل اليوم طرفه جميع أفراد طاقم السفينة ، وسدد لهم مرتباتهم ومكافآتهم عن مـــدة خدمتهم السابقة حتى اليوم ، ، ويسكون لـــ(ب) مطلق الحرية فى استخدام من يشاء منهم بالشروط التى يراها .

مليم جنيه

المادة الخامسة : يقر (أ) بأن السفينة المذكورة مؤمن عليها بمبلغ .... لدى شركة .... الكائن مركزها بجهة .... بموجب عقد تأمين رقم .... بتاريخ .... لمدة .... ، وأن قيمة القسط السنوى .... وقد تنازل لـــ (ب) عن هذا العقد ابتداء من اليوم .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح (ب)المالك الوحيد للسفينة المبيعة ، وقد تسلمها فعـــلا وله تشغيلها لحسابه ، كما عليه تحمل كافة الرسوم والمصروفات الخاصة بها .

المادة السابعة : يقر(ب) بأنه عاين السفينة المبيعة وجميع مشتملاتها ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، بعد ان اجرى تجربتها ، وأنه قبل شراءها بالحالة التى هى عليها الآن ، وعلى ذلك لا يحق له الرجوع بأى حال من الأحوال ولأى سبب على البائع .

مليم جنيه

المادة الثامنة : تم هذا البيع برضاء الطـــرفين وقبولهما بثمن اجمالى وجزافى قدره .... عن السفينة، بكافة محتوياتها دفع بالكيفية الآتية :

١ ــ .... يعترف (أ) بأنه تسلمه قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد ، وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين .

٢ ــ .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) ،و عليه يعطى هذا الأخير بموجب هذا للمشترى مخالصة تامة ونهائية عن هذين المبلغين .

٣ ــ .... اشترط دفعه فى ظرف .... شهر من اليوم بعد عمل النشرات اللازمة والتأكد من عدم وجـــود ديون مســـجلة أو غير مسجلة على السفينة المبيعة ، أو ضرائب مستحقة عليها خلاف ما ذكر ، واذا ظهر شىء من ذلك حق لـــ (ب) حبس باقى الثمن أو قيمة ما يفى لسداد مطلوب الغير .

٤ ـــ ·········· تعهد (ب) بســـداده لأمر (أ) واذنه وبمحل اقامته أو بمحل اقامة من يحل محله بالكيفية الآتيـــة :

مليم جنيه
·········· بتاريخ ········

مليم جنيه
·········· بتاريخ ········

المادة التاسعة : ضمانا وتأمينا لسداد باقى الثمن الموضح بالمادة السابقة ، يحتفظ (أ) لنفسه بحق امتياز البائع، ويحق له اجراء القيد اللازم بسجل المراكب بالمكتب المسجل به المركب او المكتب العام للتسجيل بمصروفات على عاتق (ب) .

المادة العاشرة : تسرى على باقى الثمن فوائد بسعر ·········· فى المائة سنويا ابتداء من تاريخ ·········· حتى تمام السداد وتدفع لأمر (أ) واذنه وبمحـــل اقامته او اقامة من يحل محله .

المادة الحادية عشرة : فى حالة تأخر (ب) فى سداد قسط واحد من أقساط باقى الثمن فى ميعاد استحقاقه ، تحل باقى الاقساط فـــورا وتسرى عليها فوائد تأخـــير بواقع ········· فى المائة سنويا دون حاجة لأى تنبيـــه أو انذار .

المادة الثانية عشرة : لـــ (أ) الحق فى تحويل كل باقى الثمن المؤجل أوجزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء (ب) .

المادة الثالثة عشرة : يصبح باقى الثمن وملحقاته مستحق السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار اذا شـــاء (أ) ذلك فى الأحوال الآتية :

١ ـــ اذا تسبب (ب) فى انقاص قيمة السفينة المبيعة بأى عمل كان أو امتنع عن صيانتها .

٢ ـــ اذا بيعت السفينة المذكورة اتفاقا او جبرا .

٣ ـــ فى حالة هلاك السفينة أو ضـــياعها أو عدم صلاحيتها للاستعمال .

٤ ـــ فى حالة وفاة (ب) أو فقـــدان أهليته بسبب افلاسه أو الحجر عليه .

المادة الرابعة عشر : يحتفظ (أ) لنفســـه صراحة بحق فسخ هـــذا العقـــد ، مع كل يترتب على ذلك قانونا قبل المشترى وغيره فى حالة تأخر (ب) عن ســـداد أى قسط من اقســـاط باقى الثمن وملحقاته ، وكذا فى حالة مخالفة (ب) لأى شرط من شروط هذا العقد أوتحقق أى حالة من الحالات المنصوص عليها بالمادة السابقة .

المادة الخامسة عشرة : مصروفات هذا العقـــد وأتعابه واستيفائه التام على عاتق (ب) وحده .

المادة السادســـة عشرة : قـــد وكل كل من (أ) و (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ ·········· المحـــامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة بكل منهما ، وما يلزم من الصور الاخرى ، وفى اتمام اجراءات نقل ملكية السفينة والقيد بسجل المراكب الخاص بذلك .

الفصل السابع

بيـع التركة

La Vente des Successions

(م ٤٧٣ ــ ٤٧٦ مدنى)

الصيغة رقم ٥٢

عقد رسمى ببيع حصـة فى تركة

Acte Authentique de Vente d'une Quote Part Successorale

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (ا) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : توفى المرحوم .... بتاريخ .... عن ورثتـه الشرعيين وهم (تذكر أسـماء الورثة ودرجة قرابة كل منهم للمورث ونصيبه فى التركة) كما هو ثابت من الاعلام الشرعى الصادر من .... بتاريخ .... تحت رقم .... فى القضية .... ومن الشهادة الصادرة من مأمورية ضرائب .... قسم التركات بتاريخ .... تحت رقم .... والمشهر عنها بمكتب الشهر العقارى .... بتاريخ .... تحت رقم .... (واذا كانت العقارات الموروثة تابعة لمحافظات مختلفة يذكر رقم الشهر وتاريخه فى كل مكتب).

وقد ترك مما يورث شرعا عقارات ومنقولات وأموالا منقولة وحقوقا قبل غيره ، كما توجـد التزامات وديون على التركة مذكورة وموضـحة جميعها فى شهادة الضرائب المنوه عنها .

وفيما يلى بيانها بالتفصيل :

١ ــ العقارات : يذكر رقم كل عقار والشارع والقسم والشـياخة والبلد والمحافظـة والمسـاحة والحدود ووصف كل عقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كانت العقارات اطيانا تذكر المســـاحة الاجمالية .... والنواحى والمركز وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شىء .

٢ ـــ المنقولات والاموال المنقولة : تحرر قائمة بالمنقولات والمصوغات والنقود والســـندات والاسهم وغيرها والجهات المودعة بها .

٣ ـــ حقوق التركة لدى الغير : تذكر سندات الديون ونوعها وقيمتها واســـماء المدينين ، واذا كانت هذه الديون مضمونة بحقوق عينية توضح هذه الحقوق ، مع بيان العقارات المثقلة بها على التفصيل المذكور اعلاه ، الخاص ببيان المنقولات .

٤ ـــ التزامات وديون التركة : توضح الديون والالتزامات التى على التركة وسبب الديون وسندات وقيمتها وأسماء الدائنين .

المادة الثانية : قد باع واسقط وتنازل، بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية، (أ) الى (ب) القابل لذلك .... ط مشـــاعا فى ٢٤ ط عبـــارة عن حصته فى تركة المرحوم .... الموضـــحة بالمادة السابقة ، بما لها من حقوق وزمامات وما عليها من ديون والتزامات .

المادة الثالثة : آلت ملكية العقارات الموضحة بالمـــادة الاولى من هذا العقد لمورث (أ) بالكيفية الآتية : (تذكر سندات ملكية المورث لكل عقار) .

المادة الرابعـــة : يقر (أ) بأنه لم يتصرف قبل اليـــوم فى الحصة المبيعة بموجب هذا العقد أو فى اى جزء منها .

مليم جنيه

المادة الخامسة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... عن جميع الحصة المبيعة ، ويعترف

مليم جنيه

(أ) بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد ، وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ ....

مليم جنيه

والباقى من الثمن وقدره .... دفع نقـــدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وامام الشاهدين من يد (ب وماله ليد (أ) ، وعليه يعطى هـــذا الاخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية عن ثمن الحصة المبيعة جميعها .

المادة السادسة : يقر (ب) بأنه عالم بجميـــع محتويات الحصة المبيعة العلم التـــام النافى للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراها بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على (أ) بأى شىء بسبب ذلك ، وهو وشـــأنه مع مدينى ودائنى التركة ، وفيما يختص بحقوق التركة قبل الغير فلا يضمن (أ) ســـوى وجودها ، كما يقر بأن البيع الصادر منه بموجب هذا العقـــد نهائى ولا رجوع فيه بأى حال من الاحوال .

المادة السابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح (ب) الطرف الثانى المالك لجميع الحصة المبيعة ، ويقر (أ) بتنازله له عن حقه فى العقود والاحكام والقيود والتســـجيلات المذكورة عاليه ، ويحله محله فى نصيبه فيها ، كما يصرح للسيد امين مكتب الشهر العقارى ولـــكل موظف مختص باجراء التأشير ، بما تقـــدم على هامش القيود المشهر عنها لصالح المورث ، والموضحة بالمادة الاولى من هذا العقد .

وبما ان جميع المستندات الخاصـــة بالتركة موجودة تحت يد باقى الورثة . فلا يحق لـــ (ب) مطالبة (أ) بتسليمها له ، وهو وشانه مع باقى الورثة .

المادة الثامنة : من المتفق عليه بين المتعاقدين ، أن هذا البيع لا يشـــمل الا حصـــة (أ) فى موجـــودات التركة والتزاماتها ، الموضحة على سبيل الحصر بالمـــادة الاولى من هذا العقد ، وعلى ذلك اذا ظهر مستقبلا اى حق او التزام على التركة خلاف ما ذكر ، فيكون حق (أ) وحده ولا يدخل ضمن هذا البيع .

المادة التاسعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق (ب) وحده .

المادة العاشرة : قد وكل (ب) الطرف الثانى بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صـــورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٥٣

عقـــد رسمى بتخارج عن تركة

Acte Authentique de Takharoug

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... متخارج ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....

ثالثا : (ج) بن ....

رابعا : (د) بن ....
.... الجميع متخارج لهم طرف ثان .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : توفى المرحوم .... بتاريخ .... عن ورثته الشرعيين وهم : (أ) و (ب) و (ج) و (د) المتعاقدون (تذكر درجـــة قرابة كل منهم للمورث ونصيبه فى التركة) كما هـــو ثابت من الاعـــلام الشرعى ، الصادر من .... بتاريخ .... تحت رقم .... فى القضية .... ومن الشـــهادة الصادرة من مأمورية ضـــرائب .... قســـم التركات تحت رقم .... والمشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـــ .... بتاريخ .... تحت رقم .... (واذا كانت العقـــارات الموروثة تابعة لمحافظات مختلفة يذكر رقم الشهر وتاريخه فى كل مكتب) ، وقد ترك مما يورث شرعا عقارات ومنقولات واموالا منقولة وحقوقا قبل غيره كما توجـــد التزامات وديون على التركة مذكورة جميعها فى شهادة الضرائب المنوه عنها .

وفيما يلى بيانها جميعا :

١ ـــ العقارات: (يذكر رقم كل عقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف كل عقار وتكوينه مع ذكر تكليفه) .

ملاحظة : واذا كانت العقارات أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكرتكليفها والآلات والأدوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

٢ ـــ المنقولات والأموال المنقولة : تحرر قائمة بالمنقولات والمصوغات والنقود والسندات والاسهم وغيرها والجهات المودعة بها .

٣ ـــ حقوق التركة لدى الغير : تذكر سندات الديون ونوعها وقيمتها وأسماء المدينين ، واذا كانت هذه الديون مضمونة بحقوق عينية توضح هذه الحقوق ، مع بيان العقارات المثقلة بها على التفصيل المذكور أعلاه الخاص ببيان العقارات .

٤ ـــ التزامات التركة وديونها : توضح الديون والالتزامات التى على التركة وسبب الدين وسنده وقيمته وأسماء الدائنين .

المادة الثانية : قد باع وأسقط وتنازل (أ) الطرف الاول بطريق التخارج وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية ، الى أفراد الطرف الثانى القابلين لذلك حصته وقدرها .... ط مشاعا فى ٢٤ ط فى التركة بما فيها من حقوق ، وما عليها من ديون والتزامات ، كالموضح بالمادة السابقة .

المادة الثالثة : آلت ملكية العقارات الموضحة بالمادة الاولى من هذا العقد للمورث بالكيفية الآتية : (تذكر سندات ملكية المورث لكل عقار) .

المادة الرابعة : يقر (أ) بأنه لم يتصرف قبل اليوم فى أى جزء من الحصة المتخارج عنها بموجب هذا العقد .

المادة الخامسة : من المتفق عليه بين المشترين ، افراد الطرف الثانى ، أن هذا البيع صادر لهم من (أ) بنسبة النصيب الشرعى لكل منهم فى التركة .

المادة السادسة :تم هذا التخارج وقبل بثمن اجمالى قدره .... عن جميع الحصة المتخارج عنها ، ويعترف (أ) بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد ، وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ.. .. .. .. والباقى من الثمن وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد أفراد الطرف الثانى ومالهم ، كل بقدر نصيبه الشرعى فى التركة ، ليد (أ) ، وعليه يعطى هذا الأخير لهم بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن الحصة المتخارج عنها جميعا .

المادة السابعة : يقر أفراد الطرف الثانى بأنهم عالمون بجميع محتويات الحصة المتخارج عنها العلم التام النافى للجهالة شرعا ، وأنهم قبلوا مشتراها بحالتها الراهنة دون أن يحق لهم الرجوع على (أ) بأى شيء بسبب ذلك ، وهم وشأنهم مع مدينى ودائنى التركة ، وفيما يختص بحقوق التركة قبل الغير لا يضمن (أ) سوى وجودها ، كما يقر (أ) بأن التخارج الصادر منه بموجب هذا العقد نهائى ، ولا يحق له الرجوع فيه بأى حال من الاحوال .

المادة الثامنة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح افراد الطرف الثانى المالكين لجميع الحصة المتخارج عنها، ويقر (أ) بتنازله عن حقه فى العقـــود والاحكام ، والقيـــود والتسجيلات المذكورة عاليه ، ويحلهم محله فى نصيبه فى كافة حقوق والتزامات التركة ، كما يصرح (أ) للسيد امين مكتب الشهر العقارى التابع له كل عقار مذكور بهذا العقد منقل بحق عينى لصالح المورث ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيود المذكورة اعلاه .

المادة التاسعة : من المتفق عليه بين المتعاقدين ان التخارج لا يشمل الا حصة (أ) فى موجودات التركة والتزاماتها الموضحة على سبيل الحصر بالمادة الاولى من هـــذا العقد ، وعلى ذلك اذا ظهر مستقبلا أى حق أو التزام على التركة خلاف ما ذكر يكون لـــ (أ) نصيب فيه .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل مايلزم لتمام استيفائه ، على عاتق فريق الطرف الثـــانى ، كل بقدر نصيبه الشرعى فى التركة .

المادة الحادية عشرة : قد وكل افراد الطرف الثانى بموجب هـــذا السيد الاســـتاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصـــور الأخرى نيابة عنهم وفى اتمام اجراءات الشهر .

الفصل الثامن

بيع ملك الغير

La Vente du Bien d'Autrui

(م ٤٦٦ — ٤٦٧ مدنى)

الصيغة رقم ٥٤

عقد بتصديق مالك على بيع صادر من غيره

Acte de Confirmation par un Propriétaire de la Vente Conclue Par un Tiers

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر (أ) بن .... سن .... ومهنته ... . وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. ..
وقرر أنه اطلع على عقد البيع المحرر بهذا القلم بتاريخ .... تحت رقم .... بين .... بصفته بائعا و .... بصفته مشتريا ، وانه يصدق بموجب هذا على البيع الصادر من .... الطرف الاول باسمه ولحسابه ، كما يقرر بموافقته على جميع نصوص واشتراطات عقد البيع المذكور ، وبتسلمه الثمن المسمى به وتخالصه عنه ، كما يعترف بأن .... المشترى أصبح المالك الوحيد للعقار الموضح بعقد البيع الرسمى سالف الذكر من تاريخ صدوره .

الفصل التاسع

بيع الحقوق المتنازع عليها (١)

La Vente des Droits Litigieux

(م٤٦٩ — ٤٧٢ مدنى)

الصيغة رقم ٥٥

بيع حق متنازع عليه

Acte Authentique de Transfert d'un Droit Litigieux

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... مشتر طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : بما أن (أ) يداين فلانا بمبلغ .... بموجب (يذكر سند الدين) ، وقد بلغت قيمة الدين من أصل وملحقات حتى اليوم مبلغ .... وقد رفض المدين سداد هذا الدين مدعيا (يذكر موضوع النزاع) ورفع (أ) دعوى بشأنه أمام محكمة .... محددا لها جلسة .... (أو يزمع رفع دعوى به) ، فقد باع بموجب هذا (أ) الى (ب) القابل لذلك ، الدين المذكور المتنازع عليه بجميع ملحقاته وفوائده ، التى تستحق عليه مستقبلا ، كما أحله محله فى تحصيل الدين وفى كافة الاجراءات والتأمينات التى اتخذت بمعرفته بشأن هذا الدين حتى اليوم .

مليم جنيه

المادة الثانية : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) الذى يعطيه بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن البيع جميعه .

---

(١) اذا كان الحق المتنازع فيه ، قد تنازل عنه صاحبه فى مقابل ، الى شخص آخر ، فللمتنازل ضده أن يتخلص من المطالبة اذا هو رد الى المتنازل له الثمن الحقيقى الذى دفعه مع المصروفات وفوائد الثمن ، من وقت الدفع الا فى الحالات الآتية :

(أ) اذا كان الحق المتنازع فيه داخلا ضمن مجموعة أموال بيعت جزافا بثمن واحد .

(ب) أو كان شائعا بين ورثة أو ملاك وباع أحدهم نصيبه للآخر .

(ج) اذا نزل المدين للدائن عنه وفاء للدين المستحق فى ذمته .

(د) اذا كان يثقل عقارا وبيع لحائز العقار .

المادة الثالثة : هذا البيع صادر من (أ) بدون أى ضمان سوى وجود الدين فى ذمة المدين .

المادة الرابعة : يقر (ب) بأنه اشترى هذا الدين ، تحت مسئوليته وحده ، وأنه تسلم جميع المستندات الخاصة به ، وأوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه حتى اليوم ، بعد تحويلها اليه ، وأنه اطلع عليها وعلم ما بها .

المادة الخامسة : هذا التنازل نهائى ولا يحق لأحد الطرفين الرجوع فيه بأى حال من الاحوال .

المادة السادسة : جميع المصروفات والاتعاب التى تستلزمها اجراءات المطالبة بهذا الدين ، وكذا مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه ، تكون على عاتق (ب) وحده .

المادة السابعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، وفى اعلانه للمدين واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذه .

الصيغة رقم ٥٦

عقد رسمى ببيع حقوق متنازع عليها

Acte Authentique de Transfert de Droits Litigieux

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : بما أن (أ) يداين جملة عملاء له ، بموجب سندات ديون ، قيمتها الاجمالية من أصل وملحقات حتى اليوم مبلغ .... مليم جنيه مبينة بكشف على حدة مرافق ولم يدفع العملاء المذكورون هذه الديون لأسباب مختلفة . فقد باع بموجب هذا (أ) الى (ب) القابل لذلك ، الديون المذكورة المتنازع عليها بجميع ملحقاتها وفوائدها ، التى تستحق عليها مستقبلا ، كما احله محله فى سندات الديون وفى كافة الاجراءات والتأمينات التى اتخذت بمعرفته بشأن هذه الديون حتى اليوم .

المادة الثانية : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) الذى يعطيه بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن البيع جميعه .

المادة الثالثة : هذا البيع صادر من (أ) بدون أى ضمان منه سوى وجود الديون فى ذمة المدينين .

المادة الرابعة : يقر (ب) بأنه اشترى هذه الديون تحت مسئوليته وحده ، وانه تسلم جميع المستندات الخاصة بها وأوراق الاجراءات التى اتخذت حتى اليوم بالنسبة لبعضها ، بعد تحويلها جميعها اليه ، وانه اطلع عليها وعلم ما بها .

المادة الخامسة : هذا التنازل نهائى ، ولا يحق لأحد الطرفين الرجوع فيه بأى حال من الاحوال .

المادة السادسة : جميع المصروفات والاتعاب التى تستلزمها اجراءات المطالبة بهذه الديون ، وكذا مصروفات هذا العقد واستيفائه ، تكون على عاتق (ب) وحده .

المادة السابعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى وفى اعلانه للمدينين واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذه .

الصيغة رقم ٥٧

عقد رسمى ببيع حق متنازع عليه من مدين لدائن له

Acte Authentique de Transfert d'un Droit Litigieux
Par un Débiteur à son Créancier

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بما ان (ب) يداين (أ) بمبلغ .... مليم جنيه من اصل وملحقات حتى اليوم، بموجب حكم نهائى صادر من محكمة استئناف .... ويداين (أ) بدوره فلانا بمبلغ .... مليم جنيه بموجب (يذكر سند الدين) وقد بلغت قيمة هذا الدين الاخير من اصل وملحقات حتى اليوم مبلغ .... مليم جنيه وقد رفض المدين سداده مدعيا (يذكر موضوع النزاع) ورفع (أ) دعوى بشأنه أمام محكمة .... حددت لها جلسة .... (أو يزمع رفع دعوى به) .

فقد باع (أ) الى (ب) القابل لذلك ، الدين المستحق له قبل فلان بجميع ملحقاته وفوائده التى تستحق عليه مستقبلا ، كما احله فى سند الدين وفى كافة الاجراءات والتأمينات التى اتخذت بشأن هذا الدين حتى اليوم .

المادة الثانية : تم هذا البيع من قبل (أ) فى مقابل تنازل (ب) عن الدين المستحق له قبله ، ويقر (أ) بتسلمه الصورة التنفيذية من الحكم سالف الذكر الصادر ضده ، وجميع أوراق التنفيذ مؤشرا عليها من (ب) بالسداد .

المادة الثالثة : البيع الصادر من (أ) لـ (ب) بموجب هذا العقد قد تم بدون اى ضمان منه ، سوى وجود الحق فى ذمة المدين .

المادة الرابعة : يقر (ب) بانه قبل هذا البيع تحت مسئوليته وحده وانه تسلم جميع المستندات الخاصة بالدين موضوع البيع وأوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه حتى اليوم ، بعد تحويلها اليه ، وانه اطلع عليها وعلم ما بها .

المادة الخامسة : التنازل الصادر من كلا الطرفين للآخر نهائي ، ولا يحق لأحدهما الرجوع فيه بأى حال من الأحوال .

المادة السادسة : جميع المصروفات والاتعاب التى تستلزمها اجراءات المطالبة بالدين المتنازل عنه من (أ) الى (ب) تكون على عاتق هذا الاخير وحده ، أما مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفاؤه فيتحملها (أ)

المادة السابعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى ، وفى اعلانه للمدين واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذه .

الصيغة رقم ٥٨

عقد رسمى ببيع حق متنازع عليه يثقل عقارا لحائزه

Acte Authentique de Transfert d'un Droit Litigieux
Grevant un Immeuble à son Détenteur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بموجب عقد بيع رسمى مشهر بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ ....
تحت رقم .... اشترى (ب) من فلان العقار الآتى بيانه :

بيـــــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقـــار وتكوينه مع ذكر تكليفه . مع كل ما يتبـــع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية والنواحي والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وارقامها وأرقام كل قطعة وحـــدودها ، مع ذكر تكليفها دون استثناء شيء .

وقد اتضح ان هذا العقار مثقل باختصاص مشهر بمكتب ‥‥‥‥‥ بتاريخ ‥‥‥‥‥‥ تحت رقم ‥‥‥‥ لصالح (أ) ضد فلان البائع بمبلغ ‥‥‥‥ وقد رفع فلان دعوى أمام محكمة ‥‥‥‥ محددا لها جلسة ‥‥‥‥‥‥ بشأن الغاء السند القانونى المأخوذ بموجبه هذا الاختصاص مدعيا ‥‥‥ (يذكر موضوع النزاع) .

وقد عرض (ب) على (أ) القابل لذلك ، أن يحله محله فى الدين المتنازع عليه والاختصاص المأخـــوذ بموجبـــه .

مليم جنيه

المادة الثانية : تم هذا التنازل واحلال المحل بمبلغ اجمالى وجزافى قدره ‥‥‥‥‥ دفع نقدا وعدا بمجلس هـــذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد (ب) وماله ليد (أ) الذى يعطيه بموجب هـــذا مخالصة تامة ونهائيـــة بهذا المبلغ .

المادة الثالثة : يحل (أ) الطرف الاول (ب) الطرف الثانى محله فى الدين المتنـــازع عليـــه بينه وبين فـــلان ، وفى الاختصاص سالف الذكر المأخوذ بموجبه ، ويصرح للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكل موظف مختص باجراء التأشـــير بما تقدم على هامش الاختصاص .

المادة الرابعة : هذا البيع صادر من (أ) بدون اى ضمان منه أو مسئولية عليه ، ويقر (ب) بأنه اشترى هذا الدين تحت مسئوليته وحده ، وانه تسلم جميع المستندات الخاصة به وأوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه حتى اليوم ، بعد تحويلها اليه ، وانه اطلع عليهـــا وعلم ما بها وهو وشأنه مع المدين الأصلى .

المادة الخامسة : هذا التنازل نهائى ولا يحق لأحد الطرفين الرجوع فيه بأى حال من الأحوال .

المادة السادسة : جميع المصروفات والاتعاب التى تستلزمها اجراءات الاستمرار فى النزاع مع المدين الاصـــلى ، وكذا مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه تكون على عاتق (ب) وحده .

المادة السابعة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ ‥‥‥‥‥‥‥ المحامى فى تسلم صـــورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى وفى اعلانه للمدين واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لتنفيذه .

---

(١) طلب التأشـير الهامشى للتحويل كالصيغة رقم (١١١) .

الصيغة رقم ٥٩

عقد رسمى باسترداد حق متنازع عليه

Acte Authentique de Retrait Litigieux

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته......... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .. ..
.. .. طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بمقتضى عقد محرر بتاريخ .... باع فلان لـــ (أ) الطرف الاول حقا متنازعا عليه فى ذمة (ب) الطرف الثانى ، بموجب (يذكر سند الدين) بمبلغ .... مليم جنيه دفع فعلا من (أ) الى فلان .

المادة الثانية : بما ان (ب) المتنازل ضـــده يحق له طبقا للمادة ٤٦٩ من القانون المدنى ، أن يتخلص من المطالبة فى مقابل أن يرد الى (أ) الثمن الحقيقى المدفـــوع من هـــذا الاخير مع المصروفات وفـــوائد الثمن من وقت الدفع ، والتى بلغت مبلغ .... مليم جنيه فتكون جملته مبلغ .... مليم جنيه دفعه (ب) ليد (أ) بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين ، ويعتـــرف (أ) بتسلمه ويعطى له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية به .

المادة الثالثة : يعتـــرف (ب) بأنه تسلم من (أ) جميـــع المستندات الخاصـــة بالدين المتنازع فيه ، وبذلك تعتبر ذمة (ب) بريئة منه نهائيا .

المادة الرابعة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق (ب) وحده .

المادة الخامسة : قد وكل (ب) بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه .

الباب الثالث

المقايضـــة « البدل » (١)

L'Echange

(م ٤٨٢ ـــ ٤٨٥ مدنى)

الصيغة رقم ٦٠

عقد بدل رسمى بدون معدل

Acte Authentique d'Echange sans Soulte

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : أسقط وتنازل بموجب هـــذا العقد (أ) الطرف الاول على سبيل التبادل لـــ (ب) الطرف الثانى ، القابل لذلك ، بكافة الضمانات الفعلية والقانونية العقار الآتى :

بيـــــان العقـــــار

« يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســـاحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من ملحقات بدون استثناء شيء » .

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وارقامها وأرقام كل قطعـــة وحـــدودها مع ذكر تكاليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر (أ) بأن العقار المذكور مملوك له بموجب ....
....
....

---

(١) تجوز المقايضة على ملكية المنقولات بشرط الا تكون من النقود .

المادة الثالثة : يقر (أ) بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أياً كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقـــوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا ، فيما عـــدا .. ..

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهـــرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة :

« كما ان مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها ، وليس عليها اى حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا بناءها » .

المادة الرابعة : اسقط وتنازل (ب) الطرف الثاني بدوره ، على سبيل التبادل ، بموجب هذا العقد لـــ (أ) الطرف الاول ، القابل لذلك ، وبـــكافة الضمانات الفعلية والقانونية العقار الآتى .

بيـــــان العقـــــار

المادة الخامسة : يقر (ب) بأن العقار المذكور مملوك له بموجب .. ..

المادة السادسة : يقـــر (ب) بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينيـــة أيا كان نوعهـــا ، كالـــرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا ، فيما عدا .. ..

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصـــفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه (١) .

واذا كان هذا العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة :

كما أن مبانى هذا العقـــار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها اى حق امتياز لصـــالح المقاولين الذين تولوا بناءها .

المادة السابعة : بما أن العقـــارين المتبادلين متعادلين فى القيمة ، فلا يستحق كلمن المتبادلين اىشىء قبل الآخر .

المادة الثامنة : يقر ويعترف كل من المتبادلين بأنه عاين العقار المتنازل له عنه بطريق البدل ، بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافيـــة للجهالة شرعا ، وأنه قبله بحالته الراهنة ، دون أن يحق له الرجوع على الطـــرف الآخر بأى شىء بسبب ذلك .

المادة التاسعة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح كل من المتعاقدين المالك الوحيد للعقـــار الذى اختص به ويحق له أن يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، كما عليـــه دفع العـــوائد وباقى الضرائب القانونيـــة والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة أخرى يعترف كل منهما بأنه تسلم من الطرف الآخر جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بالعقار المتنازل له عنه .

المادة العاشرة : جميع مصروفات هذا العقـــد وأتعابه واستيفائه التام ، يتحملها المتعاقدان ، مناصفة بينهما .

المادة الحادية عشرة : قد وكل المتعـــاقدان بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة بكل منهما ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنهما ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كان العقـــار مفروض عليه مقابل تحسين أم لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين « يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة البيع رقم ١٩ » .

الصيغة رقم ٦١

عقد بدل رسمي بمعدل

Acte Authentique d'Echange avec Soulte

ملاحظة : تنسخ جميع مواد عقد البدل الرسمي بدون معدل من الصيغة رقم ٦٠ مع تعديل المادتين السابعة والعاشرة منه كالآتي :

مليم جنيه

المادة السابعة : قوم العقار المتنازل عنه من (أ) الطرف الأول بمبلغ .... والعقار المتنازل عنه من (ب)

مليم جنيه مليم جنيه

الطرف الثاني بمبلغ .... وعليه يستحق الطرف .... قبل الطرف .... مبلغ ....

كمعدل البدل تسدد له بالكيفية الآتية : ....

....

وعليه يعطى الطرف الاول بموجب هذا العقد مخالصة تامة بمعدل البدل جميعه .

ملاحظة : اذا تبقى لأحد المتبادلين مبلغا من المعدل قبل الآخر فيضاف الآتي :

مليم جنيه

ضمانا وتأمينا لسداد مبلغ .... الباقي من المعدل وكافة ملحقاته للطرف .... قبل الطرف .... يحتفظ الاول لنفسه بحق امتياز المتبادل عن المبلغ المذكور ، ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار الذى اختص به الطرف .... بمصروفات على عاتق هذا الاخير .

المادة العاشرة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه التام ، يتحملها المتعاقدان بنسبة .... على الطرف الاول وبنسبة .... على الطرف الثاني .

الصيغة رقم ٦١

قائمة بقيد حق امتياز المتبادل

Bordereau d'Inscription du Privilège du Co-Echangiste

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقاري بـ...

لصـــالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... وموطنه المختار

مكتب السيد الاستاذ .... المحامي بـ ....

---

(١) ملاحظة : اذا تبقى مبلغ من معدل البدل وتأجل دفعه ، يمكن اضافة المواد من الثالثة الى العاشرة من عقد الرهن الرسمي من الصيغة رقم (١٠٤) .

ضـــــــــد

«ب» بن ·········· سن ·········· ومهنتـــه ·········· وجنسيته ·········· وديانته ··········
ومقيم ··

بمـــــوجب

عقد بدل رسمى بمعدل مع حفظ حق امتياز المتبادل تحرر بمكتب توثيق ·········· تحت رقم ··········
ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية :

مليم جنيه

(١) ·········· باقى المعدل .

(٢) ·········· فوائد بواقع ········ فى المائة سنويا على المبلغ المذكور لمدة سنتين ، المحفوظة قانونا .

(٣) ·········· تحت التقدير المصروفات الاحتمالية .

·········· الجملة فقط ·········· بخلاف ما هو تحت التقدير .

أهم اشتراطات العقد

١ ــ يستحق باقى المعدل دفعة واحدة بتاريخ ········ (أو يقسط كالآتى ··········) .

٢ ــ وتسرى عليه فوائد بواقع ········ فى المائة سنويا تدفع كل ·········· شهر مقدما أو مؤخرا ، وفى حالة التأخر فى دفع ·········· قســـط من الفوائد يستحق الدين جميعه فورا دون حاجـــة لأى تنبيه أو انذار .

٣ ــ للدائن الحق فى تحويل الدين أو جزء منه لمن يشاء .

٤ ــ اذا كان الملتزمون بدفع المعدل اكثر من واحد يذكر انهم ضـــامنون فيما بينهم فى ســـداد قيمة المعـــدل وملحقاته .

بيـــــان العقـــــار

« تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد البدل » .

توقيع الطالب او محاميه

الباب الرابع

القسمة

Le Partage

(م ٨٣٤ — ٨٥٠ مدنى)

الصيغة رقم ٦٣

عقد قسمة رسمى بدون معدل

Acte Authentique de Partage sans Soulte

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا : (ج) بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا : بن ....
.... طرف رابع .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منـا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يمتلك المتعاقدون فيما بينهم وبالمشـاع العقارات الموضحة ادناه :

بيان العقارات

« يذكر رقم كل عقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصفه وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كانت العقارات أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظـة واسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعة وحدودها والمبانى والسـواقى والآلات والادوات الزراعيـة والاشجار والنخيل والمواشى وبيانها مع ذكر تكليف كل قطعـة مع كل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر المتعاقدون بأن العقـــارات المذكورة والموضحة بالمادة الاولى ، مملوكر لهم بالكيفية الآتية :
.. ..

المادة الثالثة : يقر المتعاقدون بأن العقـــارات المذكورة خالية من كافة الحقوق العينية ، أياً كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق، ظاهرة أو خفية ، وانها ليست موقوفة ولا محكرة ، فيما عدا .. ..

المادة الرابعة : اتفق المتعاقدون على قسمة العقارات المذكورة بالكيفية الآتية : (١)

(١) يختص « أ » الطرف الاول بالعقار .. ..
.. ..

(٢) يختص «ب» الطرف الثانى بالعقار .. ..
.. ..

(٣) يختص «ج» الطرف الثالث بالعقـــار .. ..
.. ..

(٤) يختص «د» الطرف الرابع بالعقـــار .. ..
.. ..

المادة الخامسة : يقر ويعترف كل من المتعاقدين بأنه عاين الحصة التى اختص بها ، بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافيـــة للجهالة شرعا ، وانه قبلها بحالتها الراهنة دون أن يحق له الرجوع على باقى المتقاسمين بأى شىء من ذلك .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح كل من المتعاقدين المالك الوحيد للحصة التى اختص بها ويحق له ان يقوم باستلامها فورا وتحصيل ايجارها ، كما عليـــه دفع العوائد وباقى الضرائب القـــانونية والمصروفات الخاصة بها ، كل ذلك من اليوم .

المادة السابعة : بما ان الحصة التى اختص بها كل من المتعاقدين ، متعادلة فى القيمة مع باقى الحصص ، فلا يستحق احدهم أى معدل قبل الآخرين .

المادة الثامنة : هذه القسمة نهائية وقد تمت برضاء المتعاقدين وقبولهم وبمحض اختيـــــارهم ، وعلى ذلك فليس لأحدهم الرجوع فيها بأى حال من الأحوال .

المادة التاسعة : جميع مصروفات هـــذا العقد واتعـــابه واستيفائه التام ، على عاتق المتقاسمين مرابعة بينهم .

المادة العاشرة : قد وكل المتعاقدون بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة بكل منهم ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنهم ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت هذه العقارات او احدها مفروض عليها مقابل تحسين أم لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين « يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة البيع رقم ١٩ » .

الصيغة رقم ٦٤

عقد قسمة رسمى بمعدل (١)

Acte Authentique d'Echange avec Soulte

تنسخ جميع مواد عقد القسمة الرسمى بدون معدل من الصيغة رقم ٦٣ مع استبدال المادة السابعة بالآتى:

مليم جنيه
المادة السابعة : بما أن الحصـــة التى اختص بها « أ » قومت بمبلغ .... والتى اختص بهـــا «ب» بمبلغ
مليم جنيه مليم جنيه مليم جنيه
.... والتى اختص بها «ج» بمبلغ .... والتى اختص بها «د» بمبلغ .... فعلى ذلك
مليم جنيه
يستحق الطرف .... قبل الطرف .... مبلغ .... والطرف .... قبل الطرف
مليم جنيه
.... مبلغ .... كمعدل القسمة سددت بالكيفية الآتية : .. ..
ويعتبر توقيع كل من الطرف .... والطرف .... على هذا مخالصة من كل منهما بتسلمه ما استحقه فى معدل القسمة .

ملاحظة : اذا تبقى لأحد المتقاسمين مبلغ قبل الآخرين أو أحدهم ، من معدل القسمة فيضاف الآتى :

« ضمانا وتأمينا لسداد مبلغ .... المتبقى للطرف .... كمعدل القسمة قبل الطرف .... يحتفظ لنفسه بحق امتياز المتقاسم عن هذا المبلغ ، ويحق له اجراء القيد اللازم لحفظ هذا الحق على العقار الذى اختص به الطرف .... بمصروفات على عاتق هذا الأخير » .

---

(١) ملاحظة : اذا تبقى مبلغ من معدل القسمة ، وتأجل دفعه ، يمكن اضافة المواد من الثالثة الى العاشرة من عقد الرهن الرسمى من الصيغة رقم (١٠٤) .

الصيغة رقم ٦٥

قائمة بقيد حق امتياز المتقاسم

Bordereau d'Inscription du Privilège du Co-Partageant

قائمة بقيد حق امتياز المتقاسم

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـــ ....

لصــــالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى بـــ ....

ضــــد

«ب» بن .... سن .... ومهنته .... وديانته .... ومقيم ....

بمـــوجب

عقد قسمة رسمى بمعدل ، مع حفظ حق امتياز المتقاسم ، تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية :

مليم جنيه

(١) .... باقى المعدل .

(٢) .... فوائد بواقع .... فى المائة سنويا على المبلغ المذكور لمدة سنتين المحفوظة قانونا .

(٣) **تحت التقدير** المصروفات الاحتمالية .

.... الجملة فقط .... بخلاف ما هو تحت التقدير .

اهم اشتراطات العقد

١ ـــ يستحق باقى المعدل دفعة واحدة بتاريخ .... (أو يقسط كالآتى ....) .

٢ ـــ وتسرى عليـــه فوائد بواقع .... فى المائة سنويا تدفع كل .... شهر مقدما أو مؤخرا ، وفى حالة التأخر فى دفع .... قسط من الفوائد يستحق الدين جميعه فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

٣ ـــ للدائن الحق فى تحويل كل الدين او جزء منه لمن يشـــاء .

٤ ـــ اذا كان الملتزمون بدفع المعدل ، أكثر من واحد ، يذكر أنهم ضامنون متضامنون فيما بينهم ، فى ســـداد قيمة المعدل وملحقاته .

بيـــان العقـــار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقـــد القسمة)

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ٦٦

عقد قسمة مهايأة
Acte de Partage de Jouissance

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا (ج) بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا (د) بن ....
.... طرف رابع .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، واتفقوا على ما يأتى :

ط ط

المادة الأولى : يملك المتعاقدون العقارات الموضحة بعد مشاعا فيما بينهم ، وذلك بواقع ...... لـ(أ) و ......
ط ط
لـ (ب) و ...... لـ (ج) و ...... لـ (د) .

بيـــان العقارات

(يبين كل عقار ووصفه بايجاز)

المادة الثانية : اتفق المتعاقدون لحين اتمام قسمة هـذه العقارات بينهم قسمة نهائية ، على اجراء قسمتها مؤقتا قسمة مهايأة لكى يتمكن كل منهم من الانفراد فى استغلال جزء منها مفرزا، وقد اختص (أ) بالعقار « أو العقارات الآتية .... » و (ب) بـ .... و (ج) بـ .... و (د) بـ ....

المادة الثالثة : انعقدت هذه القسمة لمدة .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... « يجب الا تزيد المدة عن خمس سنوات » قابلة للتجديد سنة بعـد سنة ، مالم يحصل تنبيه من احد المتعاقدين على الآخرين بخطاب موصى عليه ، قبل انتهاء مدتها ، أو أية مدة مجددة بثلاثة شـهور على الأقل ، ويبطل العمل بهـذا العقد بمجرد انهاء حالة الشيوع بقسمة العقارات قسمة نهائية على أن تحترم عقـود الايجـار المبرمة مع المسـتأجرين بحسن نية وفى حدود مدة نفاذ هـذا العقد .

(١) ملاحظة : يمكن ايضا ان يتفق على قسمة المهايأة ، على أن يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته .

المادة الرابعة : لكل من المتعاقدين طول مدة سريان هذا العقـد استغلال العقار أو العقارات التى اختص بها بالكيفية التى يراها ، وفيما اعـدت له ، على ان يراعى فى عقود الايجار الا تزيد مدتها عن نهاية أجل هـذا العقد ، ولا يحتج بها على الشركاء الباقين اذا زادت عن ذلك ، وعلى كل منهم سداد جميع العوائد ومصروفات الصيانة وكافة المصروفات الاخرى الخاصة بنصيبه .

المادة الخامسة : نظرا لأن هذه القسمة مؤقتة ، القصـد منها تسهيل استغلال كل من المتعاقدين للحصـة التى اختص بها ، فلا يجوز لأحدهم الاحتجاج بها مهما طال أمد العمل بها لطلب اجراء القسمة النهائيـة على أساسها .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقـد وأتعابه على عاتق المتعاقدين ، كل بنسبة حصته فى الملكية .

المادة السابعة : تحرر هذا العقد من .... نسخة ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٦٧

عقد رسمى بابقاء حالة الشيوع فى عقار

Acte Authentique de Convention d'Indivision d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا (ج) بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا (د) بن ....
.... طرف رابع .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منـا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يمتلك المتعاقدون العقار الآتى بيانه بواقع .... لـ (أ) و .... لـ (ب) و .... لـ (ج) و .... لـ (د) .

بيـان العقـار

« يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمسـاحة والحـدود ووصف وتكوين العقار مع ذكر تكليفه .

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وحدود كل قطعة والمبانى والسواقى والآلات أو الأدوات الزراعية والاشجار والنخيل والمواشى وبيانها ، مع ذكر تكليف كل قطعة .

وقد آلت ملكية العقار المذكور لهم بموجب .. ..

المادة الثانية : اتفق المتعاقدون ، كل فيما يختص بنصيبه ، على ابقاء حالة الشيوع قائمة بينهم فى هذا العقار لمدة .... سنة (يجب الا تزيد عن خمس سنوات) ، تبدأ من اليوم ، ويتعهد كل منهم وخلفاؤه من بعده، بعدم طلب القسمة أو التصرف فى حصته بطريق البيع او النهدم او البدل او الرهن أو بأية طريقة كانت ، طول مدة سريان هذا العقد .

المادة الثالثة : قد وكل المتعاقدون احدهم ، وهو .... فى ادارة العقار المذكور طول مدة هذا العقد وتوزيع صافى الريع عليهم ، كل بنسبة نصيبه فى نهاية كل .... أشهر ، ويكون له فى سبيل استغلال التأجير واجراء الاصلاحات واعمال الصيانة اللازمة ودفع العوائد والمصروفات الاخرى ورفع ما يلزم من الدعاوى بالمطالبة بالايجار والاخلاء ضد المستأجرين واستبدالهم بآخرين ، وعلى العموم عمل كل ما يراه لازما للحصول على احسن غلة من العقار وله توكيل غيره فى كل ما تقدم أو بعضه (1) .

المادة الرابعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه وشهره على عاتق المتعاقدين كل بنسبة حصته فى العقار .

المادة الخامسة : قد وكل المتعاقدون بموجب هذا السيد الأستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(1) ملاحظة : تستبدل المادة الثالثة بالنص الآتى ، فى حالة ما اذا كان قصد المتعاقدين قد انصرف الى أن يستولى احدهم — وغالبا ما يكون والدهم أو والدتهم — على ريع العقار طول مدة العقد لاعانته على معيشته :

نص المادة الثالثة

قد تنازل المتعاقدون لأحدهم .... الطرف .... عن ريع العقار المذكور طول مدة هذا العقد، وعليه فله حق تسلم العقار والانتفاع به من اليوم ، على أن يقوم بسداد جميع الضرائب والمصروفات الاخرى من أى نوع كانت فى مواعيدها ، كما عليه القيام بأعمال الصيانة والاصلاحات اللازمة للعقار ، وان يستعمله فيما أعد له . ونظرا لأن اتفاق عدم القسمة لم يعمل الا لانتفاع .... بريع العقار المذكور ، فيعتبر هذا العقد ملغى بمجرد وفاته .

الباب الخامس

ملكية الأسرة

Le Bien de Famille

(م ٨٥١ ــ ٨٥٥ مدنى)

الصيغة رقم ٦٨
عقد رسمى بانشاء ملكية للأسرة
Acte Authentique de Constitution d'un Bien de Famille

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا (ج) بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا (د) بن ....
.... طرف رابع .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يملك المتعاقدون العقار الآتى بيانه بواقع .... لـ (أ) و .... لـ (ب) و........ لـ (ج) و .... (د) .

وقد آل اليهم بطريق الميراث الشرعى عن المرحوم .... مورثهم ، المتوفى بتاريخ .... كما هو ثابت بالاعلام الشرعى الصادر من .... **بتاريخ** ....

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

المادة الثانية : اتفق المتعاقدون على ابقاء حالة الشيوع القائمة بينهم فى هـذا العقار لمدة .... سـنة (يجب ألا تزيد عن خمس عشر سنة) ، تبدأ من اليوم ، على أن يخصص هذا العقار كملكية للأسرة لسـكنهم الشخصى هم وورثتهم من بعدهم ، وذلك محافظة على كيان الأسرة فى موطنهم الأصلى ومسقط رأسهم .

المادة الثالثة : يتعهد كل من المتعاقدين وخلفاؤه من بعده ، بعدم طلب القسمة أو التصرف فى حصته ، بطريق البيع أو الهبة أو البدل أو الرهن أو خلافه ، طـول مدة سريان هذا العقد .

المادة الرابعة : جميع مصروفات الصيانة والاصـلاحات والعوائد وكافة المصروفات الأخرى اللازمة لادارة هـذا المنزل ، تـكون على عاتق المتعاقدين ، كل بنسبة حصته فى العقار ، وكذا مصروفات هذا العقد وأتعابه .

المادة الخامسة : قد وكل المتعاقدون بموجب هذا السيد هذا الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٦٩

وصية بتخصيص عقار لسكن الأسرة

Testament Constituant un Bien de Famille à l'Usage d'Habitation

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

أقـر الحاضر بأهليته للتصرف ، وطلب منا اثبات الوصية الآتية :

اوصى الحاضر بأن يخصص العقار الكائن بـ ...... (يذكر بيان العقار كالموضح بالصيغة رقم٦٥) والمملوك له بطريق .... بموجب .... لسكن ورثته الشرعيين وزوجاتهم واولادهم ، وتبقى ملكية هذا العقار شائعة بينهم ، دون أن يحق لأحد هم بيع حصته أو رهنها او هبتها أو التصرف فيها أو طلب قسمة العقار المذكور لمدة ...... سنة من تاريخ وفاة الحاضر .

وتكون مصروفات صيانة العقار وسـداد العوائد المستحقة عليه وكافة المصروفات الاخـرى ، على عاتق الورثة وخلفائهم من بعدهم ، كل بنسبة نصيبه الشرعى فى التركة .

الباب السادس

ملكية الطبقات

La Copropriété par Etages

(م ٨٥٦ — ٨٦٩ مدنى).

الصيغة رقم ٧٠

عقد رسمى بشراء أرض فضاء وتنظيم ملكية طبقات عمارة
تشيد عليها من المشتريين

Acte Authentique D'achat d'un Terrain Vague et de Réglement
de la Copropriété par Etages de l'Immeuble à y Eriger
par les Acheteurs

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....

ثالثا (ج) بن ....

رابعا (د) بن ....

خامسا : (هـ) بن ....

سادسا (و) بن .... مشترون طرف ثان .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منـا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقـد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونيـة (أ) الطرف الاول الى أفراد الطرف الثانى ، القابلين لذلك ، وبطريق التضامن والتكافل فيما بينهم ، قطعة الأرض الفضـاء المعدة للبناء الموضحة بعد :

بيـان العقـار

يذكر رقم الارض والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود وشـهادة المكلفة الدالة على ربط عوائد عليها أو عدم ربطها .

المادة الثانية : يقر (أ) بأن الارض المذكورة مملوكة له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر (أ) ايضا بأن الأرض المذكورة خالية من كافة الحقــوق العينية ، أيا كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وأنها ليست موقوفة ولا محــكرة فيما عــدا ....

كما يقر بأنه حائز لها دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيها (١) .

مليم جنيه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بســعر المتر المربع الواحد . ... فيسـكون جملة الثمــن ....

ويعترف (أ) بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا العقــد ، وفى غير حضورنا وحضور الشــاهدين مبلغ

مليم جنيه مليم جنيه

.... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد أفراد الطرف الثانى ومالهم لبد « أ » ، وعليه يعطى لهم هذا الأخير بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن المبيع جميعه .

المادة الخامسة : يقر ويعترف أفراد الطرف الثانى بأنهم عاينوا الأرض المبيعة بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وأنهم قبلوا مشتراها بحالتها الراهنـــة دون أن يحق لهم الرجوع على (أ) بأى شىء بسبب ذلك .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح أفراد الطرف الثانى ، المالكين الوحيدين للأرض المبيعة ، ولهم تسلمها فورا ، كما يعترفون بأنهم تسلموا من (أ) جميع مستندات الملكية المتعلقة بها .

المادة السابعة : يقــر أفراد الطرف الثانى فيما يختص بعلاقتهم بعضهم ببعض أنهم اشتروا الأرض موضوع هذا

ط ط ط

العقد مشاعا فيما بينهم بواقع .... فى المائة لــ (ب) و .... فى المائة لــ (ج) و .... فى المائة

ط ط

لــ (د) و .... فى المــائة لــ (هـ) و .... فى المائة لــ (و) ، وأن ثمنها دفع من كل منهم بهــذه النسب .

المادة الثامنة : من المتفق عليه بين أفراد الطرف الثانى ، أن القصـــد من شراء الارض المذكورة هو تشييد عمارة استغلال على مساحة قدرها .... مترا مربعا من مسطحها ، على أن يكون البناء مكونا من .... طبقات كل منها يحتوى .... شقة ، كما هو موضح تفصيليا فى التصميم والرسوم والمواصفات الموضـــوعة بمعرفة .... المهندس ، وقد تسلم كل من أفراد الطرف الثانى صورة منها موقعا عليها من الجميع ، وقد قدرت التكاليف الاجمالية لتشييد هذه العمارة بمبلغ .... تقريبا .

المادة التاسعة : تعهد كل من أفراد الطرف الثانى بدفع نصيبه فى تكاليف تشييد العمارة على .... اقساط متساوية يستحق أولها فى .... وثانيها فى .... الخ ، وذلك ليد فلان المعين مأمورا لاتحاد الملاك أو من يحل محله فيما بعد ، ليتولى هو دفعها لأصحاب الشأن ، وفى حالة تأخر أحدهم عن دفع قسط أو اكثر من الاقساط فى مواعيد استحقاقها ، يكون من حق باقى الشركاء او أحدهم دفع هذه الاقساط نيابة عنه على أن تحتسب عليها فوائد بواقع ٧ فى المائة ســنويا لصالح من دفعها فضـــلا عن التعويض ويكون لمن تولى الدفع حق امتياز قانونى على حصة المتخلف المفروزة والشائعة فى الاجزاء المشتركة بالنسبة للمبالغ المستحقة علليه فضلا عن التعويضات .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت الارض مفروض عليها مقابل تحسين أم لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين (يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة البيع رقم ١٩) .

المادة العاشرة : اتفق افراد الطرف الثانى على أن يختص (ب) بالطابق ······· و (ج) بالطابق······· و (د) بالطابق ······· و (هـ) بالطـابق ········· ليستغله بنفسه وبمعرفته اسـتغلال المالك لملكه ، فيما أعد له ودون ادنى تدخل أو اشتراك من باقى الملاك ، على الا يضر أو يعـوق استغلال باقى المـلاك فيما اختصوا به .

المادة الحادية عشرة : يعتبر افراد الطرف الثانى شركاء فى ملكية الارض وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع ، وبوجه خاص الاسـاس والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الارضيات وكل أنواع الأنابيب ، الا ما كان منها داخل الطبقات ، وهذه الاجزاء المشتركة لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل منهم فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى العقار ، وليس له أن يتصرف فى نصيبه هذا مستقلا عن الجزء الذى اختص به.

المادة الثانية عشرة : لكل من أفراد الطـرف الثانى ، فى سبيل الانتفاع بالجزء الذى يملكه ، الحق فى أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما اعدت له ، على الا يعـوق ذلك استعمال باقى الشركاء لحقوقهم ، ولا يجوز لأحدهم احداث أى تعديل فى الاجزاء المشتركة ، بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل الذى يقوم به احدهم على نفقته الخاصة من شأنه أن يسهل استعمال تلك الأجزاء دون أن يغيرمن تخصيصها او يلحق الضرر بالملاك الآخرين .

المادة الثالثة عشرة : على كل من أفراد الطرف الثانى ان يشترك فى تكاليف حفظ الأجـزاء المشتركة وصـيانتها وادارتها وتجديدها ، ويكون نصيبه فى هذه التكاليف بنسبة قيمة الجزء الذى له فى العقـار ، ولا يحق له أن يتخلى عن نصيبه فى الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك فى التكاليف المتقدمة الذكر .

المادة الرابعة عشرة : على كل من افراد الطرف الثانى دفع نصيبه فى جميع مصروفات العقار من عوائد وضرائب وأجرة بواب واستهلاك المياه واضاءة السلم واجر مأمور اتحاد الملاك وخلافه ، بنسبة قيمة الجزء الذى له فى العقار .

المادة الخامسة عشرة : كون افراد الطرف الثانىفيما بينهم ، اتحادا لضمان حسن الانتفاع بالعقار الذى سـيشيد وحسن ادارته ، وتكون قرارات الاتحاد ملزمة لهم جميعا بشرط أنيدعوا جميعابكتاب موصىعليه الىالاجتماع وأن تصدر القرارات من أغلبيتهم محسـوبة على اساس قيمة الأنصبة .

المادة السادسة عشرة : يكون من حق الاتحاد ان يفرض بأغلبية الأصوات تأمينات مشتركة ضد الحريق والاحداث التى تهدد العقار أو الشركاء فى جملتهم ، وله فى حالة هلاك البنـاء بحريق أو بسبب آخـر أن يلزم الشركاء بتجديده ، كما له أن يأذن فى اجراء أية اعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك وما يضـعه الاتحـاد من شروط ويفرضه من نفقات والتزامات اخرى لمصلحة الشركاء .

المادة السابعة عشرة : عين أفراد الطرف الثانى (فلانا) مأمورا للاتحاد المكون بينهم ، ليتولى تنفيذ ما اتفق عليـه من مشروع تشييد العمارة وادارتها والقـرارات المستقبلة ، ويكون مسـئولا عن ذلك ، وعليه اذا اقتضى الحال أن يقوم من تلقاء نفسه بما يلزم لحفظ جميع الاجزاء المشتركة من العقار موضوع هذا العقد وحراستها وصيانتها ، وله أن يطالب باقى الشركاء بتنفيذ هذه الالتزامات .

المادة الثامنة عشرة : يمثل (فلان) بصفته مأمورا للاتحاد ، أفراد الطـرف الثانى الملاك أمام القضـاء ، حتى فى مخاصمتهم ، اذا اقتضى الأمر ذلك ، ويجـوز عزل المأمور بأغلبية الاصوات .

المادة التاسعة عشرة : قد حدد افراد الطرف الثانى أجرا (لفلان) قدره .... شهريا كمأمور للاتحاد .

المادة العشرون : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه على عاتق أفراد الطرف الثانى ، كل بنسبة نصيبه .

المادة الحادية والعشرون : قد وكل أفراد الطرف الثانى بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من صور أخرى نيابة عنهم ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٧١

عقد رسمى ببيع طابق أو شقة فى منزل

Acte Authentique de Vente d'un Appartement
ou d'un Etage d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... مشتر طرف ثان .

ثانيا : «ب» بن .... بائع ، طرف أول .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى ، القابل لذلك ، ما يأتى :

أولا : شقة أو طابق رقم .... فى المنزل رقم .... بشارع .... بناحية .... (يذكر تكوين الشقة أو الطابق بالتفصيل وموقعها بالنسبة للمنزل) .

ثانيا : حصة قدرها .... فى المائة فى أرض المنزل وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك والجدران الرئيسية والمداخل والأفنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز ، والمنزل الذى تقع فيه الشقة سالفة الذكر محدود كالآتى : (يذكر رقم المنزل و لشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود حسب كشف تحديد مأمورية الشهر العقارى) .

المادة الثانية : يقر « أ » ايضا بأن الشقة المبيعة وملحقاتها مملوكة له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » أيضا بأن الشقة المذكورة وملحقاتها خالية من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، فيما عدا ....

وان المنزل التابعة له ليس موقوفا ولا محكرا .

كما يقــر بأنه حائز لها وللحقاتها ، دون منازعة وبصفة ظاهرة وغيرمنقطعة، ولم يسبق له التصرف فيها .

ملاحظة : واذا كان العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة :

كما أن مباني المنزل مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها ، وليس عليها أي حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا بناءها .

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالي وجزافي قدره .... ويعترف « أ » بأنه تسلم قبل اليـــوم خارج مجلس هذا العقد ، وفي غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقي وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وامام الشاهدين من يد «ب» وماله لـيـد « أ » ، وعليه يعطى هــذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية عن ثمن البيع جميعه .

المادة الخامسة : يقر ويعترف«ب» بأنه عاين الشقة المبيعة وملحقاتها بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافيـــة للجهالة شرعا ، وأنه قبل مشتراها بحالتها الراهنة ، دون أن يحق له الرجوع على « أ » بأي شيء بسبب ذلك .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح «ب» المالك الوحيد للشقة وللحصة المشاعة المشتركة موضـــوع البيع ، ويحق له أن يقوم بتسلمها فورا وتحصـــيل ايجارها ، كما عليه دفع العـــوائد وباقي الضرائب القانونية والمصروفات الخاصة بها ، كل ذلك ابتـــداء من اليوم ويكون دفعها لمأمور اتحـــاد ملاك طبقات المنزل السيد .... المقيم .... أو من يعين بدلا منه .

وأخيرا يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مســـتندات الملكية وعقد الايجـــار ، بعد تحويله اليه ، والمستندات الأخرى المتعلقة بالحصة المبيعة .

المادة السابعة : جميـــع مصروفات هذا العقـــد واتعابه واستيفائه التام على عاتق «ب» المشتري وحده .

المادة الثامنة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامي في تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الأخـــرى نيابة عنه ، وفي اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظـــة : ينص عما اذا كانت أرض العقـــار مفروض عليها مقابل تحسين ام لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين (يراجع ما ورد بهذا الشأن في صيغة البيـــع رقم ١٩) .

الباب السابع

حق الانتفاع وحق الرقبة

L'usufruit et la Nue Propriété

(م ٩٨٥ — ٩٩٥ مدنى)

الصيغة رقم ٧٢

عقد رسمى ببيع حق انتفاع

Acte Authentique de Vente d'un Droit d'Usufruit

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « ا » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، **طرف أول .**

ثانيا : «ب» بن .... مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « ا » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى ، القابل لذلك ، حق الانتفاع مدى حياة هذا الأخير عن العقار الآتى :

بيـــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه ، وكل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكرالمساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر « ا » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

---

(١) يجوز أن يحدد حق الانتفاع بمدة معينة ولأشخاص متعاقبين ، كما يجوز أن ينشأ حق انتفاع على منقول .

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أياً كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا
.. ..

كما يقر بانه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة :

« كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها اى حق امتياز لصالح الذين تولوا بناءها » .

ملیم جنيه

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بسعر اجمالى وجزافى قدره ········· ويعترف « أ » بأنه تسلم قبل اليوم
ملیم جنيه ملیم جنيه
خارج مجلس هذا العقد ، وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين، مبلغ ········ والباقى وقدره ········ دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد «ب» وماله ليد « أ » ، وعليه يعطى هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بثمن حق الانتفاع جميعه .

المادة الخامسة : يقر ويعترف «ب» بأنه عاين العقار المبيع حق انتفاعه بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة دون ان يحق له الرجوع على « أ »بأى شيء بسبب ذلك .

المادة السادسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يكون لـ «ب» الحق فى تسلم العقار فورا وتحصيل ايجاره ، ويكون عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، كما يعترف بتسلمه عقود الايجار بعد تحويلها اليه .

المادة السابعة : على «ب» أن يستعمل العقار بحالته الراهنة وبحسب ما اعد له ، وان يديره ادارة حسنة ، وأن يبذل من العناية فى المحافظة عليه وصيانته ما يبذله الشخص المعتاد ، وفى حالة مخالفته ذلك يكون لـ « أ » الحق فى نزع العقار من تحت يده ، واقامة نفسه حارسا قضائيا عليه ، بدون أجر ، وقد قبل «ب» ذلك صراحة من الآن ، كما قبل اختصاص السيد قاضى الأمور المستعجلة ، هذا فضلا عن حق « أ » فى حالة خطورة المخالفة ، فى اعتبار حق الانتفاع منتهيا من تلقاء نفسه ، دون أن يلتزم بدفع اى تعويض عن ذلك لـ «ب» .

المادة الثامنة : يتعهد « أ » وورثته من بعده ، بأن يؤمنوا على العقار موضوع هذا العقد ، ضد الحريق لدى احدى
ملیم جنيه
شركات التأمين باسم «ب» بمبلغ ········· فى ظرف ········· من تاريخه طالما كان «ب» على قيد الحياة ، وفى حالة حصول حريق ينتقل حق «ب» بطريق الأولية والامتياز على ما قد يستحق من تعويض ويكون له حق استخدامه فى اعادة تشييد العقار أو ترميمه .

المادة التاسعة : بمجرد وفاة «ب» يعود حق الانتفاع قانونا الى « أ » مالك حق الرقبة أو من يحل محله ، مع كل ما يترتب على ذلك قانونا .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» .

المادة الحادية عشرة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ ········· المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٧٣

عقد رسمى ببيع حق رقبة مع الاحتفاظ بحق الانتفاع

Acte Authentique de Vente de la Nue Propriété avec Réserve du droit d'Usufruit

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : «ب» بن ....
.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هـذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، حق الرقبة فى العقار الآتى :

بيـان العقـار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقـار وتكوينه مع ذكر تكليفه ، وكل ما يتبـع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكرالمساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحـواض وارقامها وارقام كل قطعـة وحـدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعيـة والسواقى والاشجار والنخيل والمبـانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقـار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحـقوق العينيـة ، أيا كان نوعهـا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا ....

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حـديثا يمكن اضافة :

« كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها أى حق امتياز لصالح الذين تولوا البناء » .

المادة الرابعة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... عن حق الرقبة فى العقـار المذكور ، ويعترف « أ » بأنه تسلم قبل اليـوم خارج مجلس هذا العقد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين ، مبلغ

مليم جنيه مليم جنيه

.... والباقى من الثمن وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد «ب» وماله ليد « أ » ، وعليه يعطى هـذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائيـة بثمن المبيع جميعـه .

المادة الخامسـة : يقـر «ب» بأنه عاين العقـار المبيع حق رقبته بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة دون أن يحق له الرجوع على « أ » بأى شىء بسبب ذلك.

المادة السادسة : بما أن « أ » احتفظ بحق الانتفاع ، فيتعهد بموجب هذا أن يستعمل العقار بحالته الراهنـة وبحسب ما أعد له ، وان يديره ادارة حسنة ، وان يبذل من العناية فى المحافظـة عليه وصيانته ما يبـذله الشخص المعتاد ، وفى حالة مخالفته ذلك يكون لـ «ب» الحق فى نزع العقار من تحت يده واقامة نفسـه حارسا قضائيا عليه بدون أجر ، وقـد قبل « أ » صراحـة ذلك من الآن كما قبل اختصاص السـيد قاضى الأمور المستعجلة ، هذا فضلا عن حق «ب» فى حالة خطورة المخالفة فى اعتبـار حق الانتفاع منتهيا من تلقاء نفسه دون أن يلتزم بدفع أى تعويض عن ذلك لـ « أ » .

المادة السابعة : بمجرد وفاة « أ » ينتقل حق الانتفاع قانونا الى «ب» مشترى حق الرقبة أو من يحل محله مع كل ما يترتب على ذلك قانونا .

المادة الثامنة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» .

المادة التاسعة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صـورة هذا العقـد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظـة : ينص عما اذا كانت ارض العقـار مفروض عليها مقابل تحسـين ام لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين (يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة البيع رقم ١٩) .

الصيغة رقم ٧٤

عقد رسمى ببيع حق الانتفاع لأشخاص

وحق الرقبة لآخرين (١)

Acte Authentique de Vente du Droit d'Usufruit à Certaines Personnes et de la Nue Propriété à d'Autres

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيــم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : «ب» بن ....
....

ثالثا (ج) بن ....
.... مشترى حق الانتفاع ، طرف ثان .

رابعا (د) بن ....
.... مشترى حق الرقبة ، طرف ثالث .

اقر المتعاقدون باهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : باع واسقط وتنازل بموجب هــذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى افراد الطرف الثانى والطــرف الثالث القابلون لذلك ، وبطريق التضامن والتكافل فيما بينهم العقــار الآتى :

بيــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقــار وتــكوينه مع ذكر تكليفه ، وكل ما يتبــع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحــواض وارقامها وارقام كل قطعــة وحــدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعيــة والسواقى والاشجار والنخيل والمبــانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

---

(١) ملاحظة : يلتجأ الى مثل هذا العقد ، اذا ما كان المشتــرى لم يرزق ذكورا واراد أن يمنع العصــبة من الارث ، فيشترى حق الانتفاع له ولزوجته مدى حياتهما وحق الرقبة لبناته .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقـــار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحـــقوق العينيـــة ، أياً كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا ....

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسّبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حـــديثا يمكن اضافة :

« كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليها اى حق امتياز لصالح الذين تولوا البناء » .

المادة الرابعة : هذا البيع صادر لأفراد الطرف الثانى عن حق الانتفاع فقط وللطرف الثالث عن حق الرقبة .

المادة الخامسة : تم هذا البيع وقبل بثمن اجمالى وجزافى قدره .... مليم جنيه (واذا كان موضوع البيع أطيانا يذكر سعر الوحدة مع جملة الثمن) عن العقـــار المبيع جميعــــه ، من ذلك .... مليم جنيه ثمن حق الانتفـــاع ومبلغ .... مليم جنيه ثمن حق الرقبة ، ويعترف « أ » بأنه تسلم قبل اليوم خارج مجلس هذا العقد وفى غير حضورنا وحضور الشـــاهدين مبلغ .... مليم جنيه من أفراد الطرف الثانى ، ومبلغ .... مليم جنيه من الطرف الثالث ، والباقى من ثمن حق الانتفاع وقدره مبلغ .... مليم جنيه دفـــع نقدا وعـــدا بمجلس هذا العقـــد أمامنا وأمام الشـاهدين من يد أفراد الطرف الثانى ومالهم ليـــد « أ » ، كما أن باقى ثمن حق الرقبة وقدره .... مليم جنيه دفع بنفس الطريقة من يد الطرف الثالث وماله ليد « أ » ، وعليه يعطى هذا الأخير بموجب هذا لكل من أفراد الطرف الثانى والطرف الثالث مخالصة تامة ونهائية بثمن المبيع جميعه .

المادة السادسة : يقر الطرف الثانى والثالث انهم عاينوا العقار المبيع بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا ، وانهم قبلوا مشتراه بحالته الراهنة دون أن يحق لهم الرجـــوع على « أ » بأى شىء بسبب ذلك .

المادة السابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقـــد يكون لأفراد الطرف الثانى صاحبى حق الانتفاع ، تسلم العقار فورا وتحصيل ايجاره ، كما يكون عليهما دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة اخرى يعترف الطرف الثالث بأنه تسلم من « أ » جميعمستندات ملكية العقـــار ، كما يعترف فريق الطرف الثانى بتسلمهما عقود الايجار بعد تحويلها اليهما .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقـــار مفروض عليهـــا مقابل تحسين أم لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين (يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة البيع رقم ١٩) .

المادة الثامنة : يتعهد افراد الطرف الثانى بطريق التضامن والتكافل فيما بينهما ، أن يستعملا العقار بحالته الراهنة وبحسب ما أعد له ، وأن يديراه ادارة حسنة ، وان يبذلا من العناية فى المحافظة عليه وصيانته ما يبذله الشخص المعتاد ، وفى حالة مخالفتهما ذلك يكون لـ «ج» الحق فى نزع العقار من تحت يدهما واقامة نفسه حارسا قضائيا عليه بدون أجر ، وقد قبل افـراد الطرف الثانى ذلك صراحة من الآن ، كما قبلا اختصاص السيد قاضى الامور المستعجلة ، هذا فضلا عن حق «ج» فى حالة خطورة المخالفة فى اعتبار حق الانتفاع منتهيا من تلقاء نفسه دون أن يلتزم بدفع أى تعويض على ذلك لأفراد الطرف الثانى .

المادة التاسعة : يكون حق الانتفاع مشتركا بين أفراد الطرف الثانى بواقع النصف مشاعا لكل منهما مدى حياتهما ، وفى حالة وفاة أحدهما تؤول حصته للباقى على قيد الحياة ، وعلى ذلك فلا ينتقل حق الانتفاع لـ «ج» مشترى الرقبة او ورثته الا بوفاة صاحبى حق الانتفاع .

المادة العاشرة : يتحمل افراد الطرف الثانى الرسوم النسبية لثمن حق الانتفاع ، كما يتحمل الطرف الثالث الرسوم النسبية لثمن حق الرقبة .

اما رسوم الشهر والحفظ وخلافه وأتعاب المحاماة ، فمناصفة بينهما .

المادة الحادية عشرة : قد وكل كل من افراد الطرف الثانى والطرف الثالث بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة بكل منهم وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنهم ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٧٥

عقد رسمى بهبة حق انتفاع

Acte Authentique de Donation d'un Droit d'Usufruit

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بائع ، طرف اول .

ثانيا : «ب» بن .... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : وهب « أ » بموجب هذا العقد وأسقط وتنازل بغير عوض وبدون مقابل ، مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية ، الى «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، حق الانتفاع مدى حياة هذا الأخير عن العقار الآتى :

بيـــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـــكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شيء .

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة واسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيـــان من مراو ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر «أ» بأن العقـــار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينيـــة ، أيا كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة كانت أم خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا .

المادة الرابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يكون لـــ «ب» الحق فى تسلم العقار فورا وتحصيل ايجـــاره ، وعليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، كما يعتـــرف بتسلمه عقود الايجار بعد تحويلها اليه .

المادة الخامسة : على «ب» ان يستعمل العقار بحالته الراهنة وبحسب ما أعد له وان يديره ادارة حسنة ، وان يبذل من العناية فى المحافظة عليه وصيانته ما يبذله الشخص المعتاد ، وفى حالة مخالفته ذلك يكون لـــ «أ» الحق فى الرجوع فى هذه الهبة واسترداد العقار الموهوب واعتبار حق الانتفاع منتهيا من تلقاء نفســـه ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة السادسة : بمجرد وفاة «ب» يعود حق الانتفاع الى « أ » مالك الرقبة أو من يحل محله .

المادة السابعة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق « أ » الواهب وحده .

المادة الثامنة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صـــورة هذا العقـــد التنفيذية وما يلزم من صور أخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشـــهر .

الصيغة رقم ٧٦

عقد رسمى ببيع عقار لجملة اشخاص

على أن تؤول ملكيته فى النهاية لمن يبقى منهم على قيد الحياة

Acte Authentique de Vente d'un Immeuble à Plusieurs Personnes Comportant Convention de dévolution de la Nue Propriété à la Survivante

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم٢٣

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا «ب» بن ....

ثالثا «ج» بن ....

رابعا « » بن ....

خامسا «هـ» بن .... مشترون ، طرف ثانى .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

ملاحظة : تنسخ جميع مواد عقد البيع الرسمى من الصيغة رقم ١٦ ، مع التعديلات الآتية :

المادة الاولى : يعدل السطر الاول من المادة كالآتى :

باع واسقط وتنازل بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى أفراد الطرف الثانى ، وبطريق التضامن والتكافل فيما بينهم ، وبواقع الثلث بالمشاع لكل منهم القابلون لذلك العقار الآتى : ....
....

المادة السابعة : تضاف مادة جديدة بين المادتين السادسة والسابعة ، نصها كالآتى :

« اتفق أفراد الطرف الثانى كشرط تحرر بينهم على اسقاط حق من يتوفى منهم فى ملكية العقار المبيع ، على ان تؤول حصته للباقين بينهم بالتساوى ، وهكذا بحيث يصبح من يبقى منهم أخيرا على قيد الحياة المالك الوحيد للعقار دون ادنى منازعة ، اذ يعتبر أن من توفوا قبله ، لم يكن لهم سوى حق انتفاع حال حياتهم على انصبتهم وأن هذا الحق زال بوفاتهم وانتقل الى من يبقى على قيد الحياة .

وعلى ذلك محظور على كل منهم التصرف فى حصته بأى نوع من التصرفات اذ تقع مثل هذه التصرفات باطلة ولا يحتج بها على الباقين .

---

(١) ملاحظة : هذا العقد يلجأ اليه فى حالات خاصة يكون غرض المتعاقدين عدم أيلولة حصة من يتوفى منهم قبل الآخرين لورثته .

الباب الثامن

حق الاستعمال وحق السكنى

Le Droit d'Usage et le Droit d'Habitation

(م ٩٩٦ — ٩٩٨ مدنى)

الصيغة رقم ٧٧

عقد رسمى ببيع عقار مع الاحتفاظ بحق السكنى

Acte Authentique de Vente d'un Immeuble
avec Réserve du Droit d'Habitation

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ... . وديانته ....
ومقيم .. .. بائع ، طرف أول .

ثانيا :(ب) .. ..
.. .. مشتر ، طرف ثان .

أقــر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصــه :

المادة الأولى : باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقــد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية (أ) الطرف الأول الى (ب) الطرف الثانى القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقــار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » أيضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقــوق العينية ، أيــا كان نوعهــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا ، فيما عدا .. ..

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وهادئة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حـديثا يمكن اضافة :

« كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها ، وليس عليهـا أى حق امتياز لصـالح المقاولين الذين‌تولوا بناءها » .

المادة الرابعة : يقر ويعترف «ب» بأنه عاين العقار المبيع بموجب هذا العقـد ، المعاينة التامة النافيـة للجهالة شرعا ، وأنه قبل مشتراه بحالته الراهنة ، دون أن يحق له الرجوع على « أ » بأى شىء بسبب ذلك .

المادة الخامسة : بمجرد التوقيع على هـذا العقد يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار المبيع، ويحق له انيقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، فيما عـدا الدور الارضى المثقل بحق سكن « أ » وأسرته ، كالمبين بعد، ويكون على «ب» دفع عوائد العقار جميعه والضرائب القانونية والمصروفات ، بما فيها استهلاك المياه وأجرة البواب ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، كما يعترف بانه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة السادسة : اتفق الطرفان صراحة على أن يحتفظ « أ » بحق سـكن الدور الارضى من المنزل المبيـع هو واسرته لخاصة أنفسهم مـدى حياته وبدون مقابل ، وقد روعى هذا فى تحديد ثمن العقار المبيع .

المادة السابعة : على « أ » أن يسـتعمل الدور الارضى المخصص لسكناه بحالته الراهنة وبحسب ما أعـد له ، وأن يبذل من العناية فى المحافظة عليه وصيانته ما يبذله الشخص المعتاد ، ومحظور عليه التنازل عن هذا الحق لأى شخص اطلاقا مهما كانت الظروف ، وفى حالة مخالفته ذلك ، يكون لـ «ب» الحق فى نزع الدور الارضى من تحت يده واعتبار حق السكن منتهيا من تلقاء نفسه ، دون أن يلتزم بدفع أى‌تعويض له عن ذلك .

المادة الثامنة : يتعهد «ب» وورثته من بعده بأن يؤمنوا على العقار موضوع هذا العقد طالما أن « أ » معه على قيد الحياة ضد الحريق لدى احدى شركات التأمين بمبلغ .... (مليم جنيه) فى ظرف .... يوما من تاريخه ، وفى حالة حصـول حريق ينتقل حق « أ » بطريق الأولوية والامتياز على ما قد يستحق من تعويض ، ويحق له استخدام قيمة التعويض فى اعادة تشييد الدور المحتفظ له بحق سكناه أو ترميمه .

المادة التاسعة : ينتهى حق السكن المحتفظ به بموجب هذا العقد بمجرد وفاة « أ » ويكون ورثته ملزمين باخلاء الدور المحمل بالحق المذكور فى ظرف ...... شهر من تاريخ الوفاة ، والا يكونوا ملزمين بطريق التضـامن والتكافل فيما بينهم بدفع تعويض قدره .... عن كل يوم تأخير ، وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه ، فضلا عن حـق «ب» فى رفع دعوى اخـلاء ضدهم أمام القضـاء المستعجل .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» المشترى .

المادة الحـادية عشرة : قـد وكل كل من « أ » و «ب» بموجب هذا العقد السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة به ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشـهر .

الصيغة رقم ٧٨

عقد هبة رسمى بعوض لمصلحة الغير (انشاء حق سكنى له)

Acte Authentique de Donation Grevée de Charges au Profit d'un Tiers (Constitution d'un Droit d'Habitation)

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن ... . سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... واهب ، طرف أول .

ثانيا «ب» بن .... موهوب له ، طرف ثانى .

ثالثا (ج) بن .... صاحب حق السكن ، طرف ثالث .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : وهب « أ » بموجب هذا العقد واسقط وتنازل مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية الى «ب» القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا ، فيما عدا ....

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا وعمن يتحمل بمقابل التحسين (يراجع ما ورد بهذا الشأن فى صيغة رقم ١٩) .

المادة الرابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار الموهوب ويحق له أن يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة اخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة الخامسة : تمت هذه الهبة فى مقابل تعهد «ب» بموجب هذا العقد بترك الدور الارضى من العقار الموهوب (أو كذا فدان من الاطيان الموهوبة) لـ «ج» ما دام هذا الاخير على قيد الحياة للانتفاع به بشغله بنفسه أو تأجيره لغيره بغير عوض وبدون مقابل ، وعلى ذلك فلا يلزم «ج» بدفع أى شىء من الضرائب أو العوائد او مصروفات الصيانة والحراسة أو استهلاك المياه ، اذ يلتزم «ب» بها وحده ، ولكل من « أ » و «ج» حق اجبار «ب» او ورثته من بعده على تنفيذ هذا .

المادة السادسة : فى حالة وفاة «ب» يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ودون انقسام بينهم ، بالاستمرار فى تنفيذ جميع تعهدات مورثهم قبل «ج» المترتبة على هذا العقد .

المادة السابعة : بمجرد وفاة «ج» ينتهى حق الانتفاع المقرر له بموجب هذا العقد وتبرأ ذمة «ب» وورثته من كل التزام نحوه .

المادة الثامنة : يتعهد «ب» وورثته من بعده ، بعدم التصرف فى العقار الموهوب مدى حياة «ج» ضمانا لانتفاعه وكل تصرف يصدر من «ب» عن هذا العقار يعتبرملغى وكأن لم يكن .

المادة التاسعة : يقر كل من أطراف التعاقد بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، محلا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرفين الآخرين أو من يحل محلهما بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الحادية عشرة : قد وكل كل من الاطراف بموجب هذا السيد .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة به ، وما يلزم من الصور الاخرى وفى اتمام اجراءات الشهر .

الباب التاسع

حقوق الارتفاق

Les Servitudes

(م ١٠١٥ — ١٠٢٩ مدنى)

الصيغة رقم ٧٩

عقد رسمى بانشاء حق ارتفاق بين عقارين متجاورين

Acte Authentique de Constitution d'une Servitude
Entre Deux Immeubles Contigües

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (ا) بن .... سن .... ومهنته...... ... وجنسيته .... وديانته..........
ومقيم ....
.... طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....
....طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يمتلك « ا » العقار الآتى بيانه بطريق .... بموجب ....

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود والتكليف .

ملاحظة : اذا كان العقار قطعة ارض زراعية تذكرمساحتها والناحية والمركز والمحافظة والحوض ورقم القطعة وحدودها وتكليفها .

كما تمتلك «ب» العقار الآتى بيانه بطريق .... بموجب ....

بيـــان العقـــــار

(تذكر نفس البيانات)

ورغبة منهما فى انشاء حق ارتفاع مرور (او مطل)للمنفعة المشتركة للعقارين المتجاورين ، فقـــد اتفقا على ترك مساحة من الارض مسطحها .... مترا مربعا محدودة كالآتى : ....

المادة الثانية : اخذت مساحة القطعة المذكورة أعلاه بواقع.......... مترا مربعا من العقار الأول المملوك لـ « أ »
وحدود هذا الجزء كالآتى ....
كما اخذ من العقار الثانى المملوك لـ «ب» الجزء الباقى ومسطحه .... مترا مربعا ، وحدوده كالآتى : ....

المادة الثالثة : تخصص قطعة الارض الموضحة معالمها وحدودها أعلاه لخدمة العقارين السالفى الذكر كحق ارتفاق مرور (أو مطل) لمنفعتهما المشتركة ، وعلى كل من المتعاقدين أو من يحل محلهما المحافظة على العلامات التى وضعت لتحديد هذه القطعة وعدم شغلها بما بعطل استعمالها لما خصصت له وتكون مصروفات صيانتها مناصفة بينهما .

المادة الرابعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه وشهره يتحملها الطرفان مناصفة بينهما .

المادة الخامسة : قد وكل كل من « أ » و «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى . نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٨٠

عقد رسمى بترتيب حق ارتفاق مرور

Acte Authentique de Constitution d'une Servitude de Passage

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته ....
وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... طرف ثان .

اقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يمتلك « أ » العقار الآتى بيانه بطريق .... بموجب ....

بيان العقار

(تنسخ البيانات من الصيغة رقم ٧٩)

كما يمتلك «ب» العقار الآتى بيانه ، بطريق .... بموجب ....

بيـــان العقـــــار

(تذكر نفس البيانات) .

ولأن العقار المملوك لـــ «ب» يقع خلف العقار المملوك لـــ « أ » ، وليس له منفـــذ يصله بالشــــارع العمومى وهو شارع .... فقد قبل « أ » أن يرتب حق مرور على عقاره لمنفعة عقار «ب».

المادة الثانية : رتب « أ » بموجب هذا بصـفة دائمة ومســتمرة ، حق ارتفاق مرور على العقــار المملوك له عبـارة عن ممر طوله .... مترا بعرض .... محدود كالآتى .. ..

وذلك لخدمة العقار المملوك لـــ «ب» .

مليم جنيه

المادة الثالثة : تم ترتيب حق الارتفاق المذكـور فى مقابل مبلغ .... دفـع من «ب» الى « أ » بالـكيفية الآتية :

(أو فى مقابل اتاوة سنوية قدرها .... تدفع فى .... من كل سنة) .

المادة الخامسة : يلتزم « أ » وخلفاؤه من بعده، بالمحافظة على الممر المذكور من حيث الموقع والاطوال ، كما يتعهد بعدم شغله بما يعطل استعماله لما خصص له ، وتكون مصروفات صيانة هــذا الممر وتنظيفه على عاتق الطرفين مناصفة بينهما .

المادة السادسة : مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه على عاتق «ب» وحده .

المادة السابعة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٨١

عقد رسمى بترتيب حق ارتفاق لصرف مياه

Acte Authentique de Constitution d'une Servitude d'Ecoulement des Eaux

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... **وديانته** .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يمتلك « أ » الاطيان الآتى بيانها :

بيـــان العقــــــار

س ط ف

(تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها وأرقام القطع وحدود كل قطعة مع بيان تكليفها) .

وقد آلت اليه ملكيتها بطريق .... بموجب .. ..

كما يمتلك «ب» أطيانا مجاورة لها من الجهة ......مقدارها وبيانها كالآتى :

(تذكر نفس البيانات) .

قد آلت اليه ملكيتها بطريق .... بموجب ....

المادة الثانية : انشأ « أ » فى أطيانه الموضحة اعلاه لخدمتها فى عملية الصرف ، مصرفا موصلا الى مصرف .... العمومى ومحدود كالآتى : .... وقد قبل ان يسمح لـــ «ب» فى استعمال المصرف المذكور لخدمة أطيانه ايضا .

المادة الثالثة : رتب « أ » بموجب هـــذا بصفة دائمـــة ومستمرة ، حـــق ارتفاق صرف على المصرف المملوك له سالف الذكر ، لخدمة أطيان «ب» ، وكل من يحل محله فى ملكيته لها ، وعلى « أ » وخلفائه النص على ذلك صراحة فى عقود التصرف التى تصدر منه لغيره عن الاطيان المرتفق بها .

مليم جنيه

المادة الرابعة : تم ترتيب حق الارتفاق المذكور فى مقابل مبلغ .... دفع من «ب» لـــ« أ » بالكيفية الآتية:

مليم جنيه

(أو فى مقابل اتاوة سنوية قدرها ....تدفع فى .... من كل سنة) .

المادة الخامسة : يلتزم « أ » وخلفـــاؤه من بعـــده ، بالمحـــافظة على المصرف المرتفق به ، من حيث الموقـــع والمناسيب والاطوال ، كما يلتزم بعدم الاتيان بأى عمل من شأنه تعطيل استعماله بصورة مرضية لما خصص له وتكون مصروفات تطهير المصرف وصيانته على عاتق الطرفين مناصفة بينهما .

المادة السادسة : مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السابعة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ............ المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٨٢

عقد رسمى بانشاء حائط مشترك بين عقارين متجاورين

Acte Authentique de Constitution d'un Mur Mitoyen

Entre deux Immeubles Contigües

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. .. بائع ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .. ..
.. .. مشتر ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

بيـــان العقـــــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصفه وتكوينه مع ذكر تكليفه .

كما يمتلك «ب» العقار الآتى بيانه ، بطريق .... بموجب ....

بيان العقار

(تذكر نفس البيانات) .

ونظرا لأن الحد .. .. من العقار الأول ، المملوك لـــ « أ » ، ملاصق للحد .... من العقار الثانى ، المملوك لـــ «ب» ، فرغبة منهما فى فصل العقارين اتفقا على اقامة حائط مشترك بينهما بسمك .... سم ، وبارتفاع .... مترا على مساحة من الارض مسطحها .. .. مترا مربعا بطول .... فى عرض .... تؤخذ مناصفة من كل من العقارين المذكورين .

المادة الثانية : يبنى الحائط المذكور من (تذكر مواد البناء) بمعرفة الطرفين وتحت اشرافهما ، على أن يتحمل كل منهما نصف مصروفات البناء والصيانة .

المادة الثالثة : تصبح ملكية هذا الحائط مناصفة بالمشاع بين الطرفين ، وكل من يحل محلهما ، وتخصص لمنفعة العقارين سالفى الذكر .

المادة الرابعة : جميع مصروفات هذا العقد واستيفائه التام ، يتحملها الطرفان مناصفة بينهما .

المادة الخامسة : قد وكل كل من «أ» و «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد الخاصة به ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظة : تحرر نفس هذه الصيغة مع استبدال كلمة حائط بـــ (خنـــدق) اذا كان العقـــاران المطلوب فصلهما عبارة عن قطعتى أرض زراعيتين .

الباب العاشر

الهبــــة

La Donation

(م ٤٨٦ ــ ٥٠٤ مدنى)

الصيغة رقم ٨٣

عقـــد هبـــة رسمى بدون عوض

Acte Authentique de Donation Gratuite

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... واهب ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... موهوب له ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : وهب « أ » بموجب هذا العقد ، وأسقط وتنازل بغير عوض وبدون مقابل ، مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية الى «ب» القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـــكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شىء .

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيـــان من مراو ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينيــة ، أيا كان نوعهــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية وأنة ليس موقوفا ولا محكرا (١) .

المادة الرابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقــد يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار الموهوب ، ويقــر بأنه تسلمه فعلا ، وله تحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة اخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعــد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة الخامسة : جميع مصروفات هذا العقــد واتعابه واستيفائه التام ، على عاتق « أ » الواهب وحده .

المادة السادسة: قد وكل«ب» بموجب هذا السيد الاستاذ............ المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٨٤

عقــد هبة رسمى بدون عوض

من والد لولده القاصر أو جد لحفيده القاصر

Acte Authentique de Donation Gratuite par un Père
à son Fils Mineur ou par un Grand-Père à son Petit-Fils Mineur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........
ومقيــم .. .. واهب ، طرف اول .

ثانيا « أ » بن .... سن .... بصفته ولياً طبيعياً على ابنه (أو بنته) .... القاصر (أو حفيده أو حفيدته .... القاصر اذا كان الواهب الجد) ....
.. .. موهوب له ، طرف ثان .

اقر الحاضر عن نفسه وبصفته بأهليته للتصرف .وطلب منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : وهب « أ » بصفته الشخصية ، بموجب هذا العقد ، واسقط وتنازل بغير عوض وبدون مقابل ، مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية لــ .... القــاصر والقابل عنه (أو عنهــا) « أ » بصفته وليــا شرعيا عليه (أو عليها) العقار الآتى :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتــكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شيء .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » بصفته الشخصية بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....
....

المادة الثالثة : يقر « أ » الواهب بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا .

المادة الرابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقد يصبح .... القاصر ، المالك الوحيد للعقار الموهوب ويقر « أ » بصفته وليا طبيعيا على القاصر الموهوب له ، بأنه تسلمه فعلا ، وله تحصيل ايجاره كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم .

المادة الخامسة : تعهد « أ » الواهب بألا يتصرف فى العقار الموهوب بالبيع أو الرهن ، لا بصفته الشخصية ، ولا بصفته وليا طبيعيا ، طالما أن الموهوب له (أو لها) القاصر تحت ولايته الشرعية .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه واستيفائه التام ، على عاتق « أ » الواهب وحده .

المادة السابعة: قد وكل بموجب هذا « أ » ، بصفته وليا شرعيا على القاصر الموهوب له السيد الاستاذ........ المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ٨٥

عقد هبة رسمى

فى مقابل سداد دين مضمون بحق عينى على العقار الموهوب

Acte Authentique de Donation Contre Paiement
d'une Dette Hypothécaire Grevant l'Immeuble Objet de la Donation

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... واهب ، طرف أول .

ثانيا «ب» بن ....
.... موهوب له ، طرف ثان .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين ام لا .

اقر الحاضران باهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : وهب «أ » بموجب هذا العــقد واسقط وتنازل ، مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية ، لــ«ب» القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـسكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شىء .

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة واسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيـــان من مراو ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....
.. ..

المادة الثالثة : يقر « أ» ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينيـــة ، أيا كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محـــكرا فيما عدا .. ..
.. ..

المادة الرابعة : تمت هذه الهبة ، فى مقابل تعهـــد «ب» بالقيام بســـداد قيمة الحقوق العينية المذكورة بالمـــادة السابقة ، المثقل بها العقـــار الموهوب من أصـــل وفوائد وملحقات التى بلغت حتى اليوم مبلغ .... بخلاف ما يستجد من الفوائد والملحقات وذلك دون أدنى تدخل أو مســـئولية على « أ » الواهب ، وبشرط أن يتم هذا السداد فى ظرف .... من تاريخه لتبرأ ذمة « أ » من هذه الديون نهائيا ، والا كان من حق هذا الاخير الرجوع فى الهبة واعتبار هـــذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، ودون حاجـــة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الخامسة : بمجرد التوقيع على هذا العقـــد ، يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار الموهوب ، ويقر بأنه تسلمه فعلا ، وله تحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم . ومن جهة اخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعـــد تحويلها اليه والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقـــد واتعابه واستيفائه التام ، وكذا مصروفات شطب القيود الموضحة أعلاه واتعابها على عاتق « أ. » الواهب (أو «ب» الموهوب له) وحده .

المادة السابعة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت ارض العقـــار خاضعة لمقابل التحسين أم لا .

الصيغة رقم ٨٦

عقــد هبـــــة رسمى

فى مقابل سداد ديون الواهب

Acte Authentique de Donation contre Paiement des Dettes du Donateur

ملاحظة : تنسخ جميع مواد عقــد الهبة الرسمى ؛ فى مقابل ســداد دين مضمون بحق عينى على العقــار الموهوب من الصيغة رقم ٨٥ ، على أن يستبدل بالمادة الرابعة النص الآتى :

المادة الرابعة : تمت هذه الهبة فى مقابل تعهد «ب» بالقيام بسداد الديون المستحقة على « أ » الآتى بيانها :

مليم جنيه

١ ـــ ....

٢ ـــ ....

٣ ـــ ....

٤ ـــ ....

على الا يزيد المبلغ الذى يدفع من «ب» لسداد جميع هذه الديون من أصل وفوائد وملحقات عن مبلغ .... ، ويكون السداد دون ادنى تدخل أو مسئولية على « أ » الواهب ، وبشرط أن يتم ذلك فى ظرف .... من تاريخ توقيع العقد لتبرا ذمة « أ » من الديون المذكورة نهائيا ، واذا تأخر «ب» عن سداد كل هذه الديون او بعضها حق لـ « أ » الرجوع فى الهبة ، واعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

الصيغة رقم ٨٧

عقــد هبـــــة رسمى

فى مقابل ترتيب مرتب للواهب مدى حياته مضمون برهن

Acte Authentique de Donation contre Constitution d'une Rente Viagère au Profit du Donation Garantie par une Hypothèque

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... واهب ، طرف أول .

ثانيا «ب» بن ....

.... موهوب له ، طرف ثان .

---

(١) ملاحظة : القائمة الخاصة بهذا العقد تحرر كالصيغة رقم (١٠٩) .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : وهب « أ » بموجب هذا العقـد وأسقط وتنازل ، مع كافة الضمانات الفعلية والقانونية ، لـ«ب» القابل لذلك العقار الآتى :

بيـــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـكوينه مع ذكر تكليفه وكل مايتبع ذلك من ملحقات ومشتملات ، دون استثناء شىء .

ملاحظة : واذا كان العقـار أطيانا تذكر المسـاحة الاجمالية ·········· والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وحدود كل قطعـة ، مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعيـة والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » ايضا بأن العقار المذكور مملوك له بطريق ·········· بموجب ················
·· ··

المادة الثالثة : يقر « أ » أيضا بأن العقار المذكور ، خال من كافة الحقوق العينيـة ، أيا كان نوعهـا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفيـة ، وأنه ليس موقوفا ولا محـكرا فيما عدا (١) ··

المادة الرابعة : بمجرد التوقيع على هذا العقـد يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار الموهوب ، ويحق له ان يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، كما عليـه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة أخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

المادة الخامسة : تمت هذه الهبة فى مقابل تعهـد «ب» بموجب هـذا العقد بأن يؤدى لـ « أ » القـابل لذلك

مليم جنيه

ولأمره واذنه وبمحل اقامته ، ما دام هذا الأخير على قيد الحياة ، مرتبا دوريا قدره مبلغ ·········· شهريا يدفع له فى أول كل شهر ، ابتداء من أول شهر ·········· بموجب ايصالات موقع عليها منه .

المادة السادسة : ضمانا وتأمينا لسداد المرتبات والمصروفات القضائية وغير القضائية ، وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يرهن «ب» الطرف الاول لصالح « أ » القابل لذلك ، العقار الموضحة حدوده ومعالمه بالمادة الاولى من هذا العقد .

المادة السابعة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد مرتب ·········· اشهر متوالية ، فى مواعيد استحقاقها يكون لـ « أ » علاوة على حقه الطبيعى فى التنفيذ عليه بكافة الطرق القانونية للحصـول على المرتبات المتأخـرة ، الرجوع فى هذه الهبة واسترداد العقار الموهوب فورا ، وتكون المرتبات التى سددت قبل التأخر والمستحقة السداد لغاية تسلم « أ » للعقـار الموهوب حقا مكتسبا له ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقـار خاضعة لمقابل التحسين أم لا .

المادة الثامنة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد جميع التزامات «ب» المبينة بهذا العقد .

المادة التاسعة : فى حالة وفاة «ب» يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ودون انقسام بينهم بالاستمرار فى اداء المرتب المقرر لـ « أ » ، وفى تنفيذ جميع التزامات «ب» بهذا العقد .

المادة العاشرة : يتوقف دفع المرتب المقرر بمجرد وفاة « أ » وتبرأ ذمة «ب» من كل التزام من تاريخ الوفاة .

المادة الحادية عشرة : لـ «ب» وخلفائه من بعده الحق فى اجراء شطب القيد الذى يشهر عنه شطبا نهائيا بدون قيد ولا شرط ، بمصروفات على عاتقهم ، بمجرد وفاة« أ » وعلى السيد امين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص اجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد المذكور أعلاه ، بمجرد تقديم شهادة له دالة على الوفاة .

المادة الثانية عشرة : يتعهد «ب» وورثته من بعده ، بعدم التصرف فى العقار الموهوب مدى حياة « أ » ضمانا لسداد المرتبات له فى مواعيدها وعدم اضطراره الى معاملة الغير ، وكل تصرف يصدر من «ب» عن هذا العقار يعتبر ملغى وكأن لم يكن .

المادة الثالثة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طوال مدة سريان هذا العقد محلا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره ، عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة الرابعة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة الرهن ، وكذا مصروفات شطب الرهن عند وفاة « أ » تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة الخامسة عشرة : قد وكل كل من « أ » و «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة به ، وما يلزم من الصور الأخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مادة اضافية

ملاحظة : فى حالة تعدد أفراد الطرف الثانى يضاف البند الآتى :

جميع افراد الطرف الثانى ، يكونون ملزمين بطريق التضامن والتكافل فيما بينهم وبدون انقسام ، فى تنفيذ كافة نصوص هذا العقد .

الباب الحادى عشر

الوصـــية (١)

Le Legs

(م ٩١٥ — ٩١٧ مدنى)

(القانون رقم ٧١ لسنة ١٩٤٦)

الصيغة رقم ٨٨

وصية بقسمة أعيان تركة على ورثة الموصى

Testament Répartissant les Activités
d'une Succession entre les Héritiers du de Cujus

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... وطلب اثبات الوصية الآتية :

يقر الحاضر بأن ورثته المنتظرين هم «ب» و «ج» و «د» و «هـ» (يذكر نسب كل منهم اليه) ، ومنعا لحصول خلاف بينهم فى قسمة تركته بعد وفاته ، فقد أوصى بتقسيم هذه التركة بينهم كالآتى :

١ — أوصى لـ «ب» .... بـ .... ويقدر قيمته بمبلغ ....

---

(١) ملاحظات هامة :

« أ » يشترط لصحة الوصية شكلا أن تكون :

١ — باشهاد رسمى .

١ — بعقد عرفى يصدق فيه على امضاء الموصى أو ختمه .

٣ — بعقد عرفى مكتوب كله بخط الموصى وموقع عليه بامضائه .

«ب» تصح الوصية موضوعا بالثلث للوارث وغيره ، وتنفذ من غير اجازة الورثة .

« ج » تصح الوصية بما زاد عن الثلث ، ولكنها لاتنفذ فى الزيادة ، الا اذا اجازها الورثة بعد وفاة الموصى .

« د » تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى .

« هـ » يكون للموصى له قبول الوصية أو رفضها ، ويعتبر أنه ردها اذا أعلن باعلان رسمى مشتمل على بيان كاف عن الوصية وطلب منه قبولها أو ردها ، ومضى على اعلانه بذلك ثلاثون يوما كاملة خلاف مواعيد المسافة القانونية .

« و » تقبل الوصـــية أو ترد فيما يختص بالموصى له القاصر والمحجور عليه ، ممن له الولاية على ماله بعـــد اذن المحكمة .

« ز » ويكون القبول عن الجهات والمؤسسات والمنشآت ممن يمثلها قانونا .

ملاحظات :

(أ) اذا كان الموصى به عقارا يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

«ب» واذا كان الموصى به أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحي والمركز والمحافظة وأسماء الأحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الأطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شيء .

وقد آلت ملكية هذا العقار للحاضر بطريق .... بموجب ....

مليم جنيه

٢ ــ أوصى لــ «ج» بــ .... ويقدر قيمته بمبلغ ....

٣ ــ أوصى لــ «د» بــ .... ويقدر قيمته بمبلغ ....

٤ ــ أوصى لــ «هـ» بــ .... ويقدر قيمته بمبلغ ....

على أن تؤول ملكية ما هو موصى به لكل من الموصى له من تاريخ الوفاة ، وعليه تسلمه بالحالة التى يكون عليها حينئذ ، دون ان يحق له الطعن فى هذه الوصية ، بأى حال من الأحوال .

ويقر الحاضر بأن الحصة التى خصصها لكل من الموصى لهم ، تعادل نصيبه الشرعى فى التركة واذا ظهر ان حصة أحدهم تزيد على ذلك ، فتعتبر الزيادة وصية خارج النصيب .

وفيما يختص بالأموال التى يتركها الحاضر نقدا ، سواء ان وجدت فى منزله أم المصارف تقسم على الموصى لهم بعد استنزال مصروفات تشييع الجنازة بما يليق بمقام الحاضر ، وما جرى عليه العرف ، وجميع الديون الاخرى بنسبة ما يخص كلا منهم بطريق الارث شرعا ، كما يكون عليهم تحمل ديون التركة بنفس النسبة ، اذا لم توف الأموال النقدية المتروكة بسدادها .

وقرر الحاضر اخيرا بأنه قد أوصى بتعيين فلان ، منفذا لهذه الوصية ، ويكون له ما لمصفى التركة من اختصاصات وحقوق والتزامات .

الصيغة رقم ٨٩

وصية عامة لشخص واحد

Legs Universel à une Seule Personne

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم ....

اقر الحاضر بأهليته للتصرف ، وطلب منا اثبات الوصية الآتية :

أوصى الحاضر بثلث جميع ما يتركه عند الوفاة كتركة من منقول وعقار الى «ب» بن .... بن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

---

(١) ملاحظة : يمكن اغفال ذكر مشتملات التركة .

وتشمل التركة المذكورة الآتى .... (تذكر مشتملات التركة ، على أن توضح العقارات بالكيفية المذكورة بالصيغة رقم ٨٧) .

وتكون هذه الوصية مثقلة بالتزام الموصى له بالآتى : .... (تذكر الالتزامات) وعليه تنفيذها فى ظرف .... شهرا من تسلمه الاموال الموصى له بها ، وفى حالة مخالفته ذلك يحق لورثة الموصى طلب ابطالها .

وقد عين الحاضر فلانا منفذا لهذه الوصية ، ويكون له ما لمصفى التركة من اختصاصات وحقوق والتزامات.

الصيغة رقم ٩٠

وصية عامة لعدة اشخاص

Legs Universel à Plusieurs Personnes

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ٨٨

على ان يذكر ان الوصية صادرة لـــ «ب» و «ج» و «د» عن ثلث التركة ، على أن يختص «ب» بحصة قدرها .... من هذا الثلث و «ج» بحصة قدرها .... و «د» بحصة قدرها ....

الصيغة رقم ٩١

وصية خاصة لعدة اشخاص

Legs à Titre Particulier à Plusieurs Personnes

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

اقر الحاضر باهليتــه للتصرف ، وطلب منا تحرير الوصية الآتية :

اوصى الحاضر بالآتى :

اولا : لـــ «ب» بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... بالعقار الآتى :

ينسخ بيان العقار من الصيغة رقم ٨٧

ثانيا : لـــ «ج» بن .... سن .... ومهنته .... ومقيم .... بحق الانتفاع الآتى بيانه مدى حياته .

مليم جنيه

ثالثا : لـ «د» بن .... ومهنته .... ومقيم .... بمرتب قدره ....
شهريا ، يدفع له مدى حياته ، على أن يرصد لحساب دفع هذا المرتب .... سندات .... يقوم منفذ الوصية بشرائها وتخصيصها لهذا الغرض .

رابعا : لـ «هـ» بن .... ومهنته .... ومقيم .... نقدا .

مليم جنيه

خامسا : لـ «و» بن .... ومهنته .... ومقيم .... مبلغ .... قيمة الدين الذى عليه للحاضر من اصل وملحقات حتى اليوم ، بخلاف ما يستجد عليه حتى تاريخ الوفاة بموجب .... وعلى منفذ الوصية تسليمه سند الدين المذكور مؤشرا عليه بذلك .

مليم جنيه مليم جنيه

سادسا : لمؤسسة .... بمبلغ .... (او بمرتب شهرى او سنوى قدره .... يستمر دفعه لمدة .... سنة) يؤخذ من ريع العقار (يبين العقار) .

مليم جنيه

سابعا : مبلغ .... لمعهد .... الخ .

وقرر الحاضر أن جميع ما أوصى به اعلاه لا يتعدى ثلث قيمة أمواله ، واذا قدرت بأكثر من ذلك فتخفض الزيادة مما خصص لـ .... و .... (او من كل من الموصى لهم بنسبة انصبتهم فى الوصية) .

وقرر الحاضر اخيرا بانه قد أوصى بتعيين فلان منفذا لهذه الوصية، ويكون له ما لمصفى التركة من اختصاصات وحقوق والتزامات .

الصيغة رقم ٩٢

وصية لمؤسسة علمية أو أدبية

Legs à un Institut Scientifique ou Littéraire

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....

اقر الحاضر بأهليته للتصرف ، وطلب منا اثبات الوصية الآتية :

اوصى الحاضر بمبلغ .... لشراء .... سندا من سندات .... بمعرفة فلان المعين مصفيا لتركته ، ويسلم صافى ريعها السنوى لمؤسسة ....العلمية لتمنحه بمعرفتها كمكافأة لمؤلف احسن كتاب فى موضوع .... يظهر فى بحر كل سنة ، أو لكاتب احسن مقال فى موضوع .... يظهر فى بحر كل سنة أو للطالب الذى يحوز أعلى درجة فى الامتحان النهائى لدبلوم .... فى مادة .... أو لمن يخترع أنفع اختراع علمى فى بحر كل سنة او .... الخ .

الصيغة رقم ٩٣

وصية بتعيين وصى على التركة

Legs Designant un Exécuteur Testamentaire

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن . ... سن .... وجنسيته وديانته .... ومقيم ....

وطلب منا اثبات الآتى :

قد اوصى الحاضر بموجب هذا بتعيين فلان ومهنته .... المقيم .... وصيا على تركته بعد وفاته ، مع كل ما يترتب على ذلك قانونا ، من تسلم أعيان التركة وموجوداتها بجميع مشتملاتها ، وما لها من حقوق ، وما عليها من التزامات وتنفيذ الوصية الصادرة منه بتاريخ .... بموجب .... فى جملتها وتفصيلاتها .

الصيغة رقم ٩٤

الرجوع فى وصية

Révocation d'un Testament

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....

واقر باهليته للتصرف ، وطلب منا اثبات الآتى :

قرر الحاضر بأنه قد رجع فى الوصية السابق صدورها منه (يذكر تاريخ الوصية والجهة التى حررت أمامها وتاريخ شهرها ورقم الشهر اذا كان قد اشهر عنها) ،وبذلك أصبحت الوصية المذكورة ملغاة الغاء تاما فى جملتها وتفصيلاتها .

وقد صرح للسادة امناء مكاتب الشهر العقارى التابعة لها العقارات الموضحة بعد ولكل موظف مختص باجراء التاشير الهامشى بما تقدم .

بيان العقار

تنقل من الصيغة رقم ٨٧

الصيغة رقم ٩٥

ديباجة وصـــــية عرفية

Formule d'un Testament Olographe

أنا الموقع أدناه « أ » بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم .... الحائز لجميع الصفات القانونية .

أقر بأن هذه وصيتى الواجب تنفيذها بعد وفاتى .. ..
.. ..
.. ..

كما اقر وأعترف صراحة بأن هذه الوصـــية حررت بأكملها بمعرفتى وبخط يدى ، وامضيتها برضائى وبدون اكراه .

وانه لم تصدر منى وصايا خلاف هذه الوصية ، وأن هذه الوصية تلغى جميع الوصايا السابق صدورها منى والتى تعتبر ملغاة فى جملتها وتفصيلاتها .

الصيغة رقم ٩٦

محضر ايداع وصية داخل مظروف مغلق (١)

P. V. de Dépôt d'un Testament dans une enveloppe scellée

انه فى يوم .. ..

بمكتب توثيق .... بمصلحة الشهر العقارى .

امامنا نحن .... موثق العقود الرسمية بالمكتب المذكور وبحضور كل من :

١ ــ .. ..

٢ ــ .. ..

شـــاهدين حائزين لجميع الصفات المطلوبة قانونا ومثبتين لحقيقة شـــخصية الحاضر طبقا لنص المـــادتين ٧ ، ٨ من قانون التوثيق .

حضر السيد « أ » بن .... سن .... وجنسيته .... ومهنته .... وديانته .... ومقيم .. ..

وطلب منا تحرير هذا المحضر الذى بموجبه قد أودع لدينا لحفظه ضمن اصول هذا المكتب مظروفا مغلقا لونه .... مقاس .... ومـــكتوب على وجـــه المظروف (عبارة هـــذه وصيتى وموقع عليها بامضـــاء المودع وبامضاءات ....) .

---

(١) يمكن الاستغناء عن الشاهدين اذا كان الموصى يحمل بطاقة باثبات شخصيته .

وقد تم ايداع هذا المظروف داخل مظروف اكبر مقاسه ...... × ...... سم مختوم ايضا بالجمع الاحمر بعدد ... . اختام بختم المودع . كما توقع عليه منا أيضا .

كما تسلمنا نسخة اخرى من المظروفين من نفس نوع الورق والمقاس وعدد الاختام لارسال تلك النسخة لدار المحفوظات لحفظها لديه وذلك بعد أن ارفقنا كل نسخة من المظروفين دون أن نعلم مابداخلهما بنسخة من المحضر الحالى .

وبما ذكر تحرر هذا المحضر وبعد تلاوته على الحاضر أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٩٧

وصية رسمية محررة أمام أحدى القنصليات

Testament Authentique dressé par devant un Consulat

انه فى يوم .... الساعة ....

بسراى القنصلية العامة لجمهورية .... أو لمملكة .. .. بشارع ....

امامنا نحن .... القنصل (او نائب القنصل أو سكرتير القنصلية العامة النائب عن القنصل العام الذى حال مانع دون قيامه بهذه المأمورية) وبصحبة الشهود الموضحين بعد من رعايا الجمهورية المذكورة المقيمون .... المعروفين لى والذين لا تربطهم اية صلة قرابة بى او بعضهم أو بالحاضر والغير قابلين للرد وهم : .. ..
.. ..

حضـــر :

الســـيد « أ » .... بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته ... .
ومتوطن اصلا .... والمقيم بهذا البلد بشارع .... وهو معروف لى (أو غير معروف لى) ومعروف للشهود الذين اكدوا لى شخصيته .

وقرر لى الحاضر أنه يرغب فى املاء وصيته بارادته الأخيرة للتصرف فى ثروته بعد وفاته .

وعليه أوصلت السيد المذكور .... وكذا الشهود المذكورين أعلاه واختليت معهم فى مكتبى الخاص الموجود بهذا البلد فى سراى القنصلية وبعد ان تأكدت من الشهود بحقيقة شخصية الحاضر وانه يتمتع بقواه العقلية وقد لمست ذلك بنفسى بعد سؤاله عدة اسئلة وبعد ان جعلت الشهود سالفى الذكر يحلفون على القرآن الكريم (أو الانجيل المقدس او التوراة) بالا يفشوا لأحد طالما ان الموصى .... على قيد الحياة اى شىء مما يسمعونه منه ، طلبت من الموصى أن يقرر لى بوضـــوح وبدقة ارادته الأخيرة للتصرف فى ثروته بعد وفاته .

وقرر لى السيد .. .. حرفيا ما يلى :

أولا : يوصى الى .. .. وجنسيته .... والمقيم .... ويمكن اضـــافة « على سبيل الاعتراف بالخدمات العـــديدة والهامة التى اداها له بدون مقابل بـــ ....

ثانيا : يوصى الى .. ..
بحق الانتفاع مدى الحياة وحق الحيازة والســـكنى واستعمال العقار الكائن بـــ ....
ويمكن اضافة « ويأمره بأن يؤدى من ريع العقـــار المذكور (١) خلال مدة .... شهر من وفاة الموصى

مرتب .... كمكافأة .... او مبلغ .... كمنحة .... الى .... (٢) مبلغ ....
دفعة واحـدة أو شهريا أو سنويا حتى تاريخ وفاة الموصى له .

ثالثـا : يوصى الى ....

مليم جنيه
بمبلغ .... أو بسندات ....

رابعا : ويأمر ورثته بأن يتبعوا الوصايا الآتية ....
....

ويأمر أن تباع فورا أو خلال .... من وفاته الأعيـان أو السندات الموضحة بعد لسـداد قيمة الوصايا الموضحة أعلاه .

خامسا : واخيرا فان الموصى يقرر أنه عين .... كمنفذ لوصـيته الحالية ويكلفه بأن يقوم (او يقومـوا مجتمعين فى حالة تعيين أكثر من منفذ واحد) بتنفيذ الوصـية تنفيذا كاملا وتسـليم الموصى لهم المختلفين فى أقرب وقت ممكن الوصايا المتروكة لهم وكذا فى بيع .... وفى ايداع صافى الناتج ببنك .... أو فى تسليم صافى الناتج الى ....

هذا ويقرر الموصى أنه لم تصدر منه قبل اليوم اية وصية اخرى خلاف الوصية الحالية .

او

هذا ويقرر الموصى أنه سبق ان حـرر ووقع على عدد .... وصية رسمية بـ .... فى تواريخ مختلفة وهو يلغيها حاليا مع كافة الوصاية الرسمية والعرفية التى يكون قد حررها قبل اليوم الغـاء تاما وكاملا بدون تحفظ بموجب الوصية الحالية النافذة دون سواها .

وعند هذا توقف الموصى من تلقاء نفسه عن الكلام وبسؤاله عما اذا كان لديه ما يضيفه أجاب بالنفى .

وبعد أن أوضح الموصى ارادته كما هو مبين أعلاه أمامنا وأمام الشـهود الذين كانوا حاضرين طوال المدة التى استغرقتها أقواله حررنا هذه الوصية الرسمية اثناء ما كان الموصى يتكلم وهى مكونة من ...... صفحة عبارة عن كذا سطر .

وبعد تلاوتها بمعرفتنا بصـوت عال ومفهوم لكى يسمعه الموصى والشهود وقعها الجميع معنـا نحن .... القنصل (أو نائب القنصـل أو سكرتير القنصلية العامة) كالآتى وفى نهاية كل صحيفة .

الصيغة رقم ٩٨

محضر ايداع وصية بعد وفاة الموصى

P. V. de Dépôt d'un Testament après le décès du Testateur

انه فى يوم .... الساعة ....

بمكتب توثيق .... بمصلحة الشهر العقارى .

أمامنا نحن .... موثق العقـود الرسمية بالمكتب المذكور وبحضور كل من :

١ ـــ ....

٢ ـــ ....

شاهدين حائزين لجميع الصفات المطلوبة قانونا ومثبتين لحقيقة شخصية الحاضر طبقا لنص المادتين ٨،٧ من قانون التوثيق .

حضـــــر

الاستاذ .... محام (أو السيد ....) وجنسيته .... ومقيم ....
....

وطلب منا تحرير هذا المحضر الذى بموجبه قد اودع لدينا لحفظها ضمن اصول هذا المكتب اصـــل الوصية (أو الترجمة المصدق عليها بمطابقتها للأصل المحرر باللغة .... من القنصلية العامة لدولة .... ببلد .... أو من قلم الترجمة بمكتب الشـــهر العقارى بجهة ....) والصـــادرة من المرحـــوم .... وجنسيته .... المتوفى بجهة .... بتاريخ .... والمحررة فى .... (توصـــف الوصية وما اذا كانت محررة امام احدى الجهات الرسمية أو اذا كانت عرفية) والتى أوصى بموجبها الى ...... بـــ .... والى .... بـــ .... والى .... بـــ ....

والايداع الحالى قد تم بقصد شهر الوصية .

وقد استلمنا اصل الوصية أو الترجمة الرسمية من الحاضر وأرفقناها مع هذا المحضر .

وبما ذكر تحرر هذا المحضر وبعد تلاوته على الحاضر أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٩٩

قبـــول وصـــية

Acceptation d'un Legs

أنا الموقع أدناه « أ » بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم ....

اقر بموجب هذا بأننى قد اطلعت على الوصية الصادرة من المرحوم .... المتوفى بتاريخ .... والمحرر بها عقد رسمى (أو عرفى) بتاريخ .... والتى أوصى بموجبها لى بـــ ....
واقر صراحة بموجب هـــذا بقبولى هذه الوصية ، واتعهد بالقيام بكافة الالتزامات المشترطة بها .

وهذا اقرار منى بما تقدم .

الصيغة رقم ١٠٠

محضر بتقرير قبول التركة تحت شرط الجرد

المادة ٩٣٥ مرافعات

P. V. de déclaration d'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire

انه فى يوم .... الموافق .... الساعة ....

بسراى محكمة .... الابتدائية .

أمامنا نحن .... رئيس قلم الاحوال الشخصية للأجانب بهذه المحكمة وبحضور كل من :

١ ـ ....

٢ ـ ....

شاهدين حائزين لجميع الصفات المطلوبة قانونا ومثبتين لحقيقة شخصية الحاضر .

السيد « أ » بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....
....

وبعد اطلاعنا على الطلب المقدم منه الى السيد رئيس محكمة .... الابتدائية أو كبير كتاب محكمة .... الابتدائية والذى ارفقناه مع هذا المحضر طلب منا اثبات الآتى :

يقر الحاضر بأهليته للتصرف وانه احد ورثة المرحوم .... وجنسيته .... المتوفى فى ...... بجهة .... دون أن يترك وصية ما كالثابت من الاعلام الشرعى أو القرار الصادر من محكمة .... فى المادة .... بتاريخ ....

وانه يقرر تطبيقا لنص المادة ٩٣٥ مرافعات بقبوله الارث بشرط الجرد وفقا لما يقضى به قانون جنسية المورث علما بانه سبق جرد التركة بتاريخ .... وفقا لأحكام الفصل الرابع من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٥١ باضافة كتاب رابع الى قانون المرافعات المدنية والتجارية فى الاجراءات المتعلقة بمسائل الاحوال الشخصية .

وعليه قد حررنا هذا المحضر اثباتا لما ذكر وبعد تلاوته على الحاضر أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا (١) .

---

(١) ملاحظات :

١ ـ على الوارث الذى يريد مباشرة هذا الحق أن يقرر ذلك فى الميعاد المحدد فى قانون جنسية المورث وبشرط ان يسبقه او يتلوه فى الميعاد بادى الذكر جرد التركة . واذا بدء الجرد فى الميعاد المشار اليه ولم يتم جاز لقاضى الأمور الوقتية بأمر على عريضة ان يمده بقدر ما يلزم لتمام الجرد (مادة ٩٣٥ مرافعات) .

٢ ـ واذا كان القانون الواجب التطبيق يجيز للوارث قبل قبوله الارث ان يبيع منقولات التركة فلا يجوز له اجراء هذا البيع الا باذن من قاضى الامور الوقتية ويصدر الاذن بأمر على عريضة بعد ابداء النيابة رايها كتابة ويبين فى الامر طريقة البيع وشروطه وطريقة حفظ الثمن حتى يتقرر نصيب الوارث فى التركة (م ٩٣٦ مرافعات) .

الصيغة رقم ١٠١

محضر رسمى بالتنازل عن الارث بلا قيد ولا شرط

P. V. de renonciation sans réserve à une succession

المادة ٩٣٧ مرافعات

انه فى يوم .... الموافق .... الساعة

بسراى محكمة .... الابتدائية .

امامنا نحن .... رئيس قلم الاحوال الشخصية للأجانب بهذه المحكمة وبحضور كل من :

١ ـــ ....

٢ ـــ ....

شاهدين حائزين لجميع الصفات المطلوبة قانونا ومثبتين لحقيقة شخصية الحاضر .

حضر :

السيد « أ » بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

وبعد اطلاعنا على الطلب المقدم منه الى السيد رئيس محكمة .... الابتدائية أو كبير كتاب محكمة .... الابتدائية والذى أرفقناه مع هذا المحضر طلب منا اثبات الآتى :

يقرر الجاضر بأهليته للتصرف وانه احد ورثة المرحوم .... المتوفى فى .... بجهة .... دون أن يترك وصية ما كالثابت من الاعلام الشرعى أو القرار الصادر من محكمة .... فى المادة .... بتاريخ ....

وانه يقرر تطبيقا لنص المادة ٩٣٧ مرافعات التنازل عن حق الارث فى تركة المورث المذكور بلا قيد ولا شرط كما يبيح له ذلك قانون جنسية المورث .

وعليه قد حررنا هذا المحضر اثباتا لما ذكر وبعد تلاوته على الحاضر أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الباب الثانى عشر

اشهار حق الارث والوصية

Publication du Droit d'Héritage et du Testament

(مادة ٤٨ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦)

الصيغة رقم ١٠٢

اشـــهار حق ارث

Publication d'un Droit d'Héritage

حق إرث

مطلوب شهره بمكتب الشهر العقارى بـــ ....

يقر « أ » بن .... بن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

بأن المرحوم .... بن .... ومهنته .... وديانته .... وجنسيته .... والذى كان مقيما بـــ .... قد توفى بتاريخ .... بعنوان .... عن ورثته الشرعيين وهم :

« أ » بن .... بن .... ونسبه للمورث .... وحصته فى الميراث .... قيراط

« ب » بن ....

« ج » بن ....

« د » بن ....

كما هو ثابت من الاشهاد الشرعى الصادر بتاريخ .... من .... فى المادة ....

(أو الحكم الصادر من محكمة .... بصفة نهائية بتاريخ .... فى القضية رقم ....) والمرافق لهذا .

وقد ترك ضمن ما يورث شرعا العقارات الآتى بيانها :

---

(١) ملاحظات :

١ ــ يحرر هذا الاقرار على ورقة دمغة زرقاء من فئة الجنيه ، ويؤشر عليها بصلاحيتها للشهر ، ويصـــدق على توقيع طالب شهر الارث .

٢ ــ تراجع طلبات الشهر العقارى الصيغتين ٥ ، ٦ .

بيـــان العقارات

يذكر رقم كل عقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كانت العقارات اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحي والمركز والمحافظة واسماء الأحواض وأرقام كل قطعة وحدودها ، مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعية والسواقي والاشجار والنخيل والمباني ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

وقد آلت ملكية هذه العقارات للمورث بالطريقة الآتيـــة : ....

كما أن هذه العقارات خالية من الحقوق العينية فيما عدا (١) ....

ورسم ضريبة التركات والايلولة المستحق على التركة هو مبلغ .... دفع بالكامل او دفع منه .... (أو يذكر عدم استحقاق رسم ايلولة على التركة) كما هو ثابت من شـــهادة مصلحة الضرائب ، قسم ضريبـــة التركات بادارة ضرائب .... مأمورية ....المحررة بتاريخ ....

الصيغة رقم ١٠٣

اشهار وصية

Publication d'un Testament

وصـــــية

يقر « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

بأن المرحوم .... بن .... وجنسيته...... المتوفى بجهة .... بتاريخ ....

قد أوصى لصالح المقر بالعقار الآتي بيانه :

(يذكر رقم العقار والشارع والشـــياخة والقسم والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه) .

---

(١) ملاحظات :

« أ » ينص عما اذا كانت ارض العقار مفروض عليها مقابل تحسين ام لا .

(ب) يحرر هذا الاقرار على ورقة دمغة زرقاء من فئة الجنيه ويؤشر عليها بصلاحيتها للشهر ويصـــدق على توقيع طالب شهر الوصية .

(جـ) تراجع طلبات الشهر العقارى من الصيغتين ٧ ، ٨ .

س ط ف

ملاحظة : واذا كانت العقارات أطيانا تذكر المساحةالاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الأحواض وارقام كل قطعة وحدودها ، مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

وذلك بموجب وصية محررة بـــ .... أو مودعة بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم ....

وقد آلت ملكية هذا العقار او الاطيان الى الموصى بالطريقة الآتية : .. ..

(ينص عما اذا كانت أرض العقــــار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا) .

كما أنها خالية من الحقوق العينية فيما عدا .. ..

ورسم ضريبة التركات والأيلولة المستحقة على الوصية هو مبلغ .... دفع بالـــكامل او دفع منه ....كما هو ثابت من شهادة مصلحة الضرائب قسم ضريبة التركات .... مأمورية .... المحررة بتاريخ ....

الباب الثالث عشر

الرهن الرسمى(١)

Le Prêt Authentique

(م ١٠٣٠ — ١٠٨٤ مدنى)

الصيغة رقم ١٠٤

عقد ابتدائى بقرض مضمون برهن عقارى (١)

Acte Préliminaire de Prêt Garanti par une Hypothèque

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : قبل بموجب هذا « أ » أن يقرض «ب» مبلغ .... يدفع له يوم التوقيع على عقد الرهن الرسمى (أو بعد التوقيع على العقد الرسمى وشهر قائمة القيد التى ستؤخذ لصالحه واستخراج الشهادات العقارية الدالة على أنه لم يسبق هذا القيد أى تسجيل آخر على العقار المرهون) .

---

(١) ملاحظات :

١ — تحتسب مرتبة الرهن من وقت قيده فقط .

٢ — لحفظ مرتبة الرهن يجب تجديد قائمته كل عشر سنوات وقبل انقضائها .

٣ — يحفظ القيد من أصل الدين وفى نفس مرتبة الرهن المصروفات وفوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية ، والتى تستحق من هذا التاريخ الى يوم رسو المزاد .

٤ — اذا أريد حفظ مرتبة الفوائد الزائدة على السنتين السابقتين على تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية ، وجب شهر قيود أخرى عنها تحتسب مرتبة كل منها من وقت اجرائها .

٥ — لا يجوز أن تزيد الفائدة المتفق عليها عن ٧ ٪ سنويا كما لا يجوز تقاضى فوائد على متجمد الفوائد ، ولا أن تزيد الفوائد التى يتقاضاها الدائن فى مجموعها عن رأس المال المقترض .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض بأكمله دفعة واحدة لأمر «أ» واذنه ، وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله ، بعد مضى .... سنة من تاريخ التوقيع على العقد الرسمى (أو على .... قسط كل منها مبلغ .... ، يستحق أولها بعد توقيع العقد الرسمى بـ .... وثانيهما بـ .... وهكذا) .

المادة الثالثة : تسرى على مبلغ الدين خلال مدة القرض فوائد بسعر .... فى المائة سنويا ابتداء من تاريخ التوقيع على العقد الرسمى (أو ابتداء من اليوم) لتمام السداد ، وتدفع لأمر « أ » واذنه وبمحل إقامته أو اقامة من يحل محله ، على اقساط متساوية كل .... شهر (مقدما او مؤخرا) بواقع كل قسط ....

المادة الرابعة : فى حالة التأخر عن سداد .... قسط من الفوائد أو .... قسط من أصل القرض فى مواعيد استحقاقها تحل قيمة الدين جميعه فورا ، اذا شاء « أ » ذلك ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا حتى تمام السداد ـ وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الخامسة : لـ « أ » الحق فى تحويل كل هذا الدين او جزء منه ، لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب» .

المادة السادسة : يحق لـ«ب» سداد قيمة القرض جميعه أو أى جزء منه ، بشرط الا يقل عن مبلغ .... قبل ميعاد استحقاقه المحدد بهذا العقد ، على أن يلتزم بدفع قيمة فوائد .... شهر .... بسعر الفائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع .

المادة السابعة : ضمانا وتأمينا لسداد قيمة القرض وفوائده وملحقاته القانونية ، قبل «ب» أن يرهن لـ « أ » العقار المملوك له والمبين بعد :

بيان العقار

يذكر العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه وذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كانت العقارات اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الأحواض وأرقام كل قطعة وحدودها ، مع ذكر تكليفها ، والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساقى دون استثناء شىء .

المادة الثامنة : يقر «ب» بأن العقار المذكور مملوك له بموجب .... ويضمن خلوه من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كما يقر بانه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وهادئة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : اذا كان العقار مبنيا حديثا يمكن اضافة : ويقر«ب» أيضا بانه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناء هذا العقار ، وانه ليس لأحدهم حق امتياز عليه .

المادة التاسعة : فى حالة استحقاق الدين ، لأى سبب كان ، يحق لـ « أ » طلب اقامته حارسا قضائيا بدون أجر ، على العقار المرهون .

المادة العاشرة : يكون دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

ملیم جنيه

المادة الحادية عشرة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون ضد الحريق بمبلغ .... لصالح « أ » ، طول مدة سريان عقد الرهن الرسمي .

المادة الثانية عشرة : يصبح مبلغ الدين وفوائده والتعويض المتفق عليه ، وكافة ملحقاته ، مستحقة السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، اذا شاء « أ » ذلك فى الأحوال الآتية :

١ ــ اذا تبين فى أى وقت من الأوقات عدم صحة البيانات التى قررها «ب» .

٢ ــ اذا تأخر «ب» فى تنفيذ أى التزام من التزاماته .

٣ ــ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، او امتنع عن صيانة العقار المرهون

٤ ــ اذا بيع العقار المرهون أو نزعت ملكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٥ ــ اذا أجر «ب» العقار المرهون لمدة تزيد عن سنة ، أو تخالص عن ايجاره لمدة تزيد عن ...... شهر مقدما .

٦ ــ فى حالة وفاة «ب» ، أو فقدان اهليته بسبب افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

المادة الثالثة عشرة : فى حالة امتناع احد الطرفين عن التوقيع على عقد الرهن الرسمى فى مدة اقصاها .... يوم ، اى لغاية يوم .... على الاكثر ، وهى المدة الكافية لاتمام اجراءات الشهر العقارى ، يلزم بأن يدفع للطرف الآخر مبلغ .... كتعويض متفق عليه من الآن بين الطرفين ، وذلك بعد ثلاثة أيام من اخطاره بخطاب موصى عليه وبدون حاجة لأى تنبيه أو انذار آخر ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه(١)

المادة الرابعة عشرة : يقر « أ » بتسلمه جميع مستندات الملكية من «ب» عند التوقيع على هذا العقد (او يتعهد «ب» بأن يسلم « أ » جميع مستندات الملكية فى ظرف .... يوم من تاريخه) لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاعداد العقد الرسمى .

المادة الخامسة عشرة : اذا توفى احد الطرفين قبل توقيع العقد النهائى ، يحق للطرف الآخر اذا شاء ذلك ، اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، وكأن لم يكن ، كما يحق لـ « أ » الامتناع عن التوقيع على العقد الرسمى اذا ظهر له وجود قيود على العقار الذى سيرهن له ، خلاف ما قرره «ب» ، مع الزام هذا الأخير بدفع التعويض المتفق عليه بالمادة الثانية عشرة من هذا العقد .

المادة السادسة عشرة : يقر كل من المتعاقدين صراحة ، باتخاذه موطنا مختارا له بعنوانه المذكور بهذا العقد ، وكل اعلان له فيه يعتبر قانونيا .

---

(١) ملاحظة : تراجع المباديء الخاصة بشروط استحاق التعويض وتقديره الواردة فى الصيغة رقم ١٩ .

المادة السابعة عشرة : جميع مصروفات هذا العقد وعقد الرهن النهائى وشهر القيد واتعابها ، وكذا مصروفات الشهادات العقارية وخلافه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الثامنة عشرة : يقر كل من طرفى التعاقد انه لايخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة التاسعة عشرة : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ اى مادة او شرط من هذا العقد أو شرحها ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

المادة العشرون : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها .

الصيغة رقم ١٠٥

عقد رسمى بقرض مضمون برهن تأمينى عقارى

Acte Authentique de Prêt Garanti par une Hypothèque

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته ...... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... مدين راهن ، **طرف ثان** .

اقر المتعاقدان على اهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : يقرض بموجب هذا « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى القابل لذلك مبلغا قدره .... دفع له منه قبل اليوم خارج هذا العقد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد « أ » **وماله ليد «ب»** وعليه يعطى له هذا الأخير بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

ملاحظة : اذا اشترط دفع قيمة القرض او جزء منه بعد استخراج الشهادات العقارية يستبدل بالنص السابق النص التالى :

مليم جنيه

يقرض بموجب هذا « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، مبلغا قدره .... دفع له

مليم جنيه

منه قبل اليوم خارج هذا العقد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... ، ويعطى «ب»

مليم جنيه

بموجب هذا لـ « أ » مخالصة به ، والباقى وقدره .... اشترط دفعه بعد شهر قائمة هذا الرهن واستخراج الشهادات العقارية الدالة على خلو العين المرهونة من كافة الحقوق العينية .

ملاحظة ثانية : اذا كان المبلغ المقترض اشترط تخصيصه لبناء أو لاتمام بناء العقار المرهون ، يستبدل بالنص السابق النص الآتى :

مليم جنيه

يقرض بموجب هذا « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، مبلغ قدره .... يدفع له بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

.... عند بناء الدور الأول .

.... عند بناء الدور الثانى .

.... عند اتمام تركيب الاخشاب والادوات الصحية .

.... عند اتمام كافة الاعمال واستحضار المخالصات النهائية من المقاولين بسداد مطلوبهم .

كل هذا على أن يكون البناء مطابقا للرسومات والتصميمات المقدمة من «ب» الى « أ » والموقع عليها من هذا الأخير .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض بأكمله دفعة واحدة لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أوبمحل اقامة
مليم جنيه
من يحل محله بعد مضى .... سنة من تاريخ هذا العقد أى بتاريخ .... سنة ....

ملاحظة : يمكن ايضا اشتراط سداد المبلغ على اقساط ، وفى هذه الحالة يستبدل بهذا النص الآتى :

يتعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أو بمحل اقامة من يحل محله على.... قسط كل منها بمبلغ .... يستحق اولها فى تاريخ .... والثانى فى تاريخ .... وهكذا.

المادة الثالثة : تسرى على مبلغ الدين أو ما يتبقى منه خلال مدة القرض ، فوائد بسعر .... فى المائة سنويا ، ابتداء من تاريخ .... لتمام السداد وتدفع لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله ، على أقساط متساوية كل .... شهر (مقدما أو مؤخرا) . بواقع كل قسط .... يستحق أولها فى تاريخ .... والثانى فى تاريخ .... وهكذا .

المادة الرابعة : فى حالة تأخر «ب» عن سداد .... قسط من أقساط الفوائد أو .... قسط من أصل الدين فى مواعيد استحقاقها ، تحل قيمة الدين جميعه فورا ، اذا شاء « أ » ذلك ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا ، دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الخامسة : لـ « أ » الحق فى تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب» .

المادة السادسة : فى حالة استحقاق الدين لأى سبب كان ، يحق لـ «أ» طلب اقامته حارسا قضائيا بدون أجر على العقار المرهون ، ويقبل «ب» صراحة من الآن ذلك ، كما يقبل اختصاص السيد قاضى الأمور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد أى حائز للعقار المرهون .

المادة السابعة : دين « أ »غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة الثامنة : المدة المتفق عليها لسداد هذا القرض ، قد روعى فيها مصـلحة الطرفين ، لذلك اذا رغب «ب» فى
مليم جنيه
سداد قيمة الدين (أو جزء منه) بشرط الا يقل عن مبلغ .... قبل ميعاد استحقاقه بهـذا العقد ، يلزم بأن يدفع قيمة فوائد .... شهر بسعر الفـائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة اسـتغلال المبلغ المدفوع ، وهذا التعويض واجب الدفع ايضـا فى حالة حلول الدين لأى سبب كان قبل ميعاد الاستحقاق .

المادة التاسعة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون ضد الحريق ، لدى احدى شركات التأمين ، لصالح الدائن
مليم جنيه
بمبلغ .... طول مدة سريان هذا العقـد ، وفى حالة عدم قيامه بذلك فى ظرف .... يوما من تاريخه، حق لـ « أ » اجراء هذا التأمين بمصروفات على عاتق «ب» ، ويكون لـ « أ » الحق عند حصـول حريق فى تسلم مطلوبه من اصل وفوائد وملحقات بطريق الأولوية والامتيـاز من قيمة التامين من الشركة رأسا ، دون حاجة لحضور «ب» أو صـدور اى قرار آخر منه .

المادة العاشرة : يصبح مبلغ الدين وفوائده والتعـويض المتفق عليه وكافة ملحقاته ، مستحقة السـداد فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، اذا شاء « أ » ذلك ، فى الأحوال الآتية :

١ ـ اذا تبين فى اى وقت من الاوقات عدم صحة البيانات التى أثبتها «ب» بهذا العقد .

٢ ـ اذا تأخر «ب» فى تنفيذ اى التزام من التزاماته المشترطة بالعقد المذكور .

٣ ـ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٤ ـ اذا بيع العقار المرهون أو نزعت ملـكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٥ ـ اذا أجر «ب» العقار المرهون لمدة تزيد عن .... سنة أو تخالص عن ايجاره لمـدة تزيد عن .... شهر مقدما .

٦ ـ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان أهليته بسبب افلاسـه أو اعساره أو الحجر عليه .

المادة الحادية عشرة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من أصل وفوائد وتعـويض ومصروفات قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يرهن «ب» المدين رهنا تأمينيا لصالح « أ » القابل لذلك العقار الآتى :

بيان العقـــار

« يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمسـاحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من ملحقات بدون استثناء شئ » .

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية والنواحى والمراكز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعـة وحـدودها مع ذكر تكاليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شئ .

المادة الثانية عشرة : يقر «ب» بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب .. ..
.. ..

المادة الثالثة عشرة : يقر «ب» ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينيـــة ، ايا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا ....

كما يقر بانه حائز له دون منازعة وبصـــفة ظاهرة وهادئة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حـــديثا يمكن اضافة :

ويقر «ب» بأنه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناءه ، وانه ليس لأحدهم حق امتياز عليه .

المادة الرابعة عشرة : يقر كل من الطرفين بانه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختارا له بالعنـــوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر او من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه (١) .

المادة الخامسة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة قيد الرهن ، وكذا مصروفات محو القيد عند ســـداد الدين ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة عشرة : يقـــر كل من المتعاقدين انه لا يخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغيرمشروع .

المادة السابعة عشرة : قد وكل « ا » بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضافية

ملاحظة اولى : فى حالة وجود اكثر من مدين واحد يضاف الآتى :

جميع افراد الطرف الثانى المدينين ، يكونون ملزمين بطريق التضـامن والتكافل فيما بينهم بدون انقسام فى تنفيذ كافة نصوص هذا العقد .

ملاحظة ثانية : فى حالة وجود ضامن شخصى فى عقد الرهن ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «ج» بأنه اطلع على جميع نصـــوص هذاالعقد ، وانه يضمن «ب» بطريق التضـــامن والتكافل فى سداد المبلغ المقترض من اصل وفوائد وملحقات .

ملاحظة ثالثة : فى حالة وجود ضامن عينى فى عقد الرهن ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «ج» بانه اطلع على جميع نصـــوص هذا العقد ، وانه يضمن «ب» بطريق التضـــامن والتكافل فى سداد المبلغ المقترض من اصل وفوائد وملحقات ، وتأمينا وضمانا لسداد كل ذلك ، يرهن «ج» رهنا تأمينيا لصالح « ا » القابل لذلك العقار الآتى :

بيـــــان العقـــــار

....

....

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت ارض العقار خاضعة لمقابل التحسين أم لا .

الصيغة رقم ١٠٦

قائمة بقيد رهن تأمينى عقارى

Bordereau d'Inscription Hypothécaire

قائمة بقيد حق رهن تأمينى عقارى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـــ ....

لصـــالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى بـــ ....

ضـــد

«ب» بن .... سن .... ومهنته........... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. ..

بمـــوجب

عقد رهن رسمى تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... ضمانا وتامينا لسداد المبالغ الآتية :

١ ــ .... قيمة أصل القرض .

٢ ــ .... قيمة فوائد سنتين على المبلغ المذكور بواقع .... فى المائة سنويا ، المحفوظة قانونا .

٣ ــ .... تعويض ...... شهر فوائد بواقع ...... فى المائة سنويا ، مشترط دفعه فى حالة السداد قبل الميعاد .

٤ ــ .... تحت التقدير، المصاريف الاحتمالية .

.... الجملـــة بخلاف ما هو تحت التقدير .

أهم اشتراطات العقد

١ ــ يستحق اصل الدين دفعة واحدة بعد مضى .... سنة من التوقيع على عقد الرهن الرسمى أو يقسط كالآتى : ....

٢ ــ تسرى الفوائد بواقع .... فى المائة سنويا على اصل الدين وتدفع كل .... شهر مقدما (أو مؤخرا) وفى حالة التاخر فى دفع .... قسط من الفوائد يستحق الدين جميعه فورا ، دون حاجة لأى تنبيه او انذار .

٣ ــ للدائن الحق فى تحويل كل الدين أو جزء منه لمن يشاء .

٤ ــ اذا كان المدينون اكثر من واحــد ، يذكر ان المدينين ضامنين متضامنين فيما بينهم ، فى ســـداد قيمة الدين وملحقاته .

بيان العقـــــار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد الرهن) .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١٠٧

عقد رسمى بقرض مضمون برهن عقارى مع شطب (١)

Acte Authentique de Prêt avec Hypothèque et Mainlevée

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن . . . . سن . . . . ومهنته . . . . وجنسيته . . . . وديانته . . . . ومقيم . . . . دائن مرتهن ، طرف اول .

ثانيا : (ب) . . . . بن . . . . مدين راهن ، طرف ثان .

ثالثا : (ج) . . . . بن . . . . دائن مقر الشطب ، طرف ثالث .

اقر المتعاقدون باهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

ملاحظة : تنقل المواد الاولى الى الرابعة عشرة كما هى مذكورة فى عقد الرهن الرسمى من الصيغة رقم ١٠٥

المادة الخامسة عشرة : دفع «ب» الطرف الثانى لــ «ج» الطرف الثالث ، القابل لذلك ، نقدا وعدا بمجلس هــذا العقد امامنا وأمام الشــاهدين مبلغ . . . . عبارة عن جميع مطلوب «ج» قبله من اصل وملحقات حتى اليوم بمقتضى عقد . . . . المحرر بمكتب توثيق . . . . بتاريخ . . . . تحت رقم . . . . (او الحكم الصادر من محكمة . . . . بتاريخ . . . . فى القضية رقم . . . .) المأخوذ بمقتضاه قيد (او اختصاص) مشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة . . . . بتاريخ . . . . تحت رقم . . . . على العقار المرهون بهــذا العقد ، وعليه يعطى «ج» لــ «ب» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بجميع المبلغ المطلوب قبله ، وقد دفع المبلغ المذكور لــ «ج» من اصل المبلغ الذى اقترضه «ب» من « أ » بموجب هذا العقد .

---

(١) ملاحظات :

١ ــ قائمة القيد الخاصة بهذا العقد كالصيغة رقم (١٠٦) .

٢ ــ طلب التأشير الهامشى بالشطب كالصيغة رقم (١٠٥) .

المادة السادسة عشرة : يقر «ج» بتنازله نهائيا بدون قيد ولا شرط عن القيد (أو الاختصاص) الموضح بالمادة السابقة ، ويقرر شطبه شطبا نهائيا ، كما صرح للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور .

المادة السابعة عشرة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه واستيفائه واتعاب التأشير الهامشى ومصروفاته ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الثامنة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم الصورة التنفيذية الخاصة به من هذا العقد ، وما يلزم من صور اخرى ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

ملاحظة : تنقل المواد الاضافية المذكورة بذيل عقد الرهن الرسمى من الصيغة رقم ١٠٥ اذا لزم الحال ذلك .

الصيغة رقم ١٠٨

عقد رسمى بفتح اعتماد بحساب جار مضمون برهن عقارى

Acte Authentique d'Ouverture de Crédit en Compte Courant
Garanti par une Hypothèque

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا : (ب) .... بن ....
.... مدين راهن ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يفتح بموجب هذا «أ » الطرف الاول لـ الطرف الثانى القابل لذلك ، اعتمادا بحساب جار لغاية مبلغ ....

المادة الثانية : مدة هذا الاعتماد .... سنة تبدأ من اليوم وتنتهى فى ....

المادة الثالثة : قيمة الاعتماد تدفع تدريجيا من « أ » الى «ب» أو للأشخاص الذين يتم تعينهم بموجب ايصالات موقع عليها من «ب» أو من الاشخاص المذكورين ، بشرط الا يزيد مجموع المبالغ التى تدفع بهذه الكيفية عن مبلغ .... سنويا .

ملاحظـــة : اذا كانت المبالغ المتفق على أن يدفعها « أ » الى «ب» مشترطا تخصيصها لعمـــل معين ، يمكن اضافة : (ومن المتفق عليه بينَ المتعـــاقدين ، ان تخصص جميع هذه المبالغ لعملية .. ..

المادة الرابعة : تسرى على كل مبلغ يدفع من « أ » فوائدبواقع .... فى المئة سنويا من يوم دفعـــه حتى تمام سداده ، وفى نهاية كل شهر يعمل حساب الفوائد عن المبالغ المقترضة ، ويلتزم «ب» بدفع قيمة هذه الفوائد فورا لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله .

المادة الخامسة : فى حالة تأخر «ب» عن سداد .... قسط من اقساط الفوائد فى مواعيد استحقاقها تحل المبالغ المدفوعـــة فورا ، اذا شـــاء « أ » ذلك ، وتسرى عليها فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه او انذار .

المادة السادسة : فى نهاية كل سنة يقفل حساب المبالغ المدفوعة من «أ» ويوقع عليه من الطرفين ويرحل للسنة التالية ، وهكذا الى نهاية مدة فتح الاعتماد ، وتستحق حينئذ جميع المبالغ المقترضة دفعة واحدة .

المادة السابعة : لـــ « أ » الحق فى تحويل كل هذا الدين او جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب» .

المادة الثامنة : فى حالة استحقاق الدين لأى سبب كان ، يحق لـــ « أ » طلب اقامته حارسا قضائيا بدون أجر ، على العقار المرهون ، ويقبل «ب» صراحة ذلك الآن ، كما يقبل اختصاص السيد قاضى الامور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد أى حائز للعقار المرهون .

المادة التاسعة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جـــزء من العقار المرهون ضامن لســـداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة العاشرة : المدة المتفق عليها لسداد هذا الدين ، قد روعى فيهـــا مصلحة الطرفين ، لذلك اذا رغب «ب» فى سداد قيمة الدين أو جزء منه بشرط الا يقـــل عن مبلـــغ .... قبـــل اســـتحقاقه المحـــدد بهـــذا العقد ، يلزم بدفع قيمة فوائد .... شـــهر بسعر الفائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة اســـتغلال المبلغ المقترض ، وهذا التعويض واجب الدفع ايضا فى حالة حلول الدين ، لأى سبب كان ، قبل ميعـــاد الاستحقاق .

المادة الحادية عشرة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقـــار المرهون ضد الحريق ، لدى احـــدى شركات التأمين ، باسم الدائن بمبلغ .... وفى حالة عدم قيام «ب» بذلك فى ظرف عشرة أيام من تاريخه ، يحق لـــ «أ» اجراء هـــذا التأمين بمصروفات على عاتق «ب» ، ويكون لـــ « أ » فى حالة حصول حريق ، الحق فى تسلم قيمة مطلوبه من أصـــل وفوائد وملحقات من قيمة التأمين من الشركة رأســـا ، بطريق الأولوية والامتياز .

المادة الثانية عشرة : تصـــبح المبالغ المدفوعة وفوائدها والتعويض المتفق عليه وكافة ملحقاتها ، مستحقة السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، اذا شـــاء « أ » ذلك ، فى الاحوال الآتية :

١ — اذا تبين فى أى وقت من الاوقات ، عـــدم صحة البيانات التى اثبتها «ب» فى هذا العقد .

٢ — اذا تأخر «ب» فى تنفيذ اى التزام من التزاماته المشترطة بالعقد المذكور .

٣ — اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٤ — اذا بيع العقار المرهون او نزعت ملـــكيته جبرا او للمنافع العامة .

٥ ــ اذا اجر «ب» العقار المرهون لمدة تزيد عن .... سنة ، أو تخالص عن ايجاره لمــدة تزيد عن .... شهر مقدما .

٦ ــ فى حالة وفاة «ب» ، أو فقدان اهليته بسبب افلاسه أو اعساره او الحجر عليه .

المادة الثالثة عشرة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمــة الاعتماد من اصل وفوائد وتعويض ومصاريف قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يرهن «ب» المدين رهنا تأمينيا لصالح « أ » العقار الآتى :

بيان العقـــــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســاحة والحدود ووصف العقــار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من مشتملات وتحسينات وزيادات ، دون استثناء شيء .

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظــة واسماء الاحواض وارقامها ورقم كل قطعة وحدودها، مع ذكرتكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شيء .

المادة الرابعة عشرة : يقر «ب» بأن العقار المذكور مملوك له بمـوجب .. ..

المادة الخامسة عشرة : يقر «ب» بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينية ، أيا كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولامحكرا فيما عدا .. ..

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وهادئة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان العقار مبنيا حــديثا يمكن اضافة :

ويقر «ب» بأنه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناء هــذا العقار ، وأنه ليس لاحدهم حق امتيـــاز عليه (١) .

المادة السادسة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة السابعة عشرة : يقر كل من المتعاقدين أنه لا يخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة الثامنة عشرة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لتمـــام استيفائه وشـــهر قائمة قيد الرهن ، وكذا مصروفات محو القيد عند سداد المبالغ المقترضة ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة التاسعة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هــذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصـــور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضافية

ملاحظة اولى : فى حالة وجود اكثر من مدين واحد ، يضاف البند الآتى :

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت ارض العقار خاضعة لمقابل التحسين ام لا .

جميع أفراد الطرف الثانى المدينين ، يكونون متضامنين بطريق التضامن والتكافل فيما بينهم وبدون انقسام فى تنفيذ كافة نصوص هذا العقد .

ملاحظة ثانية : فى حالة وجود ضامن شخصى فى عقد الرهن ، يدخل طرفا ثالثا فى العقد ويذكر الآتى :

يقر «ج» بأنه اطلع على جميع نصوص هذا العقد ، وأنه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى سداد جميع المبالغ ، التى تدفع له تنفيذا للعقد المذكور من أصل وفوائد وملحقات .

ملاحظة ثالثة : فى حالة وجود ضامن عينى فى عقد الرهن يدخل طرفا ثالثا فى العقد ويذكر الآتى :

يقر «ج» بأنه اطلع على جميع نصوص هذا العقد ، وأنه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى سداد جميع المبالغ التى تدفع له ، تنفيذا للعقد المذكور من أصل وفوائد وملحقات ، وتأمينا وضمانا لسداد كل ذلك يرهن «ج» رهنا تأمينيا لصالح « أ » العقار الآتى :

بيان العقار

....

....

الصيغة رقم ١٠٩

قائمة بقيد رهن عقارى بموجب عقد رسمى بفتح اعتماد بحساب جار

Bordereau d'Inscription Hypothécaire en Vertu d'un Acte Authentique d'Ouverture de Crédit

قائمة بقيد حق رهن عقارى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـ ....

لصالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى بـ ....

ضد

«ب» بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....

بموجب

عقد رسمى بفتح اعتماد بحساب جار ، تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم..........

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية

١ ــ .... قيمة أصل الاعتماد .

٢ ــ .... قيمة فوائد سنتين على المبلغ المذكور بواقع .... فى المائة سنويا المحفوظة قانونا .

٣ ــ .... تعويض .... شهر فوائد بواقع .... فى المائة سنويا المشترط دفعه فى حالة السداد قبل الميعاد .

٤ ــ تحت التقدير المصاريف الاحتمالية .

.... الجملة فقط مبلغ .... بخلاف ما هو تحت التقدير .

اهم اشتراطات العقد

١ ــ مدة الاعتماد .... سنة .

٢ ــ قيمة الاعتماد تدفع تدريجيا وتسرى على كل مبلغ يدفع فوائد .... فى الماية سنويا من تاريخ دفعه حتى تمام السداد ، وفى نهاية كل .... شهر يعمل حساب الفوائد عن المبالغ المقترضة ، وتدفع قيمة هذه الفوائد فورا ، وفى حالة التأخر فى سداد .... قسط من أقساط الفوائد تحل المبالغ المدفوعة فورا ؛ وتسرى عليها فوائد تأخير بواقع .... فى الماية سنويا .

٣ ــ فى نهاية كل .... سنة يقفل حساب المبالغ المدفوعة ويرحل للسنة التالية وهكذا لنهاية مدة فتح الاعتماد ، وتستحق حينئذ جميع المبالغ المقترضة دفعة واحدة .

٤ ــ للراهن الحق فى تحويل كل الدين أو جزء منه لمن يشاء .

٥ ــ (اذا كان المدينون اكثر من واحد) يذكر ان المدينين ضامنون فيما بينهم فى سداد جميع المبالغ وملحقاتها .

بيان العقار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد الرهن) .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١١٠

عقد رسمى بقرض ورهن عقارى مع تنازل دائن عن مرتبة دينه

Acte Authentique de Prêt Garanti par une Hypothèque avec Cession de Priorité de Rang par un Créancier

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... مدين راهن ، طرف ثان .

ثالثا : (ج) بن .... دائن متنازل عن ترتيب درجة قيده ، طرف ثالث .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

ملاحظة: تنسخ صيغة العقد الرسمى الخاص بالقرض والرهن التأمينى من الصيغة رقم ١٠٥ بجميع مواده ، مع اضافة المواد الآتية بعد المادة الرابعة عشرة من العقد المذكور .

المادة الخامسة عشرة : بما أن «ج» يداين «ب» بموجب عقد رهن رسمى ، محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) وقد اشهر بموجبه قيدا (أو اختصاصا) بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... على نفس العقار ملك المدين أعلاه ، فقد تنازل «ج» لصالح « أ» القابل لذلك عن مرتبة رهنه ، بحيث يسبقه فى مرتبة القيد الذى سيؤخذ لصالح « أ » بموجب هذا التنازل .

المادة السادسة عشرة : لا يترتب على هذا التنازل مساس اى حق من حقوق «ج» قبل «ب» وغيره ، الا فيما يختص بتقديم « أ » عليه فى المرتبة .

المادة السابعة عشرة : تم هذا التنازل بدون مقابل ، اوفى مقابل مبلغ .... ، دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وامام الشاهدين من يد « أ » وماله ، وعليه يعطى «ج» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بالمبلغ المذكور .

المادة الثامنة عشرة : يصرح «ج» للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش قائمة قيده أو اختصاصه .

ملاحظة : ثم تضاف باقى مواد عقد الرهن الرسمى سالف الذكر ابتداء من المادة الخامسة عشرة .

الصيغة رقم ١١١

قائمة بقيد رهن عقارى مع تقدمها فى المرتبة على قيد سابق

Bordereau d'Inscription Hypothécaire avec Antériorité de Rang
sur une Précédente Inscription

قائمة بقيد حق رهن عقارى يكون مقدما فى المرتبة على قيد سابق

لصـــــالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... وموطنه المختار مكتب السـيد الاستاذ .... المحامى بـ ....

ضـــد

«ب» بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....

بمـــوجب

عقد رهن رسمى (أو فتح اعتماد بحساب جار) تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية

١ ـــ .... قيمة أصل القرض .

٢ ـــ .... قيمة فوائد سنتين عن المبلغ المذكور بواقع .... فى المائة سنويا المحفوظة قانونا .

٣ ـــ .... تعويض .... شهر فوائدبواقع .... فى المائة سنويا مشترط دفعه فى حالة السداد قبل الميعاد .

٤ ـــ تحت التقدير المصروفات الاحتمالية .

.... الجملة فقط مبلغ .... بخلاف ما هو تحت التقدير .

اهم اشتراطات العقد

١ ـــ يستحق أصل الدين دفعة واحدة بعـد مضى .... سنة من التوقيع على عقـد الرهن الرسمى (أو يقسط كالآتى) .

٢ ـــ تسرى الفوائد بواقع .... فى المائة سنويا على أصل الدين وتدفع كل ...... شهر مقدما او مؤخرا وفى حالة التأخر فى .... قسط من الفوائد يستحق الدين جميعه فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

٣ ـــ للدائن الحق فى تحويل كل الدين او جـزء منه لمن يشاء .

٤ ـــ اذا كان المدينون أكثر من واحد ، يذكر ان المدينين ضـامنون متضـامنون فيما بينهم فى سـداد قيمة الدين وملحقاته .

مع العلم بأن هذا القيد سيسبق فى المرتبة القيـد المشهر لصالح «ج» بنفس المكتب بتاريخ ······· تحت رقم ······ ·· وعلى نفس هذا العقار .

بيان العقـــار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد الرهن) .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١١٢

طلب لمكتب الشهر العقارى باجراء تأشير هامشى

بتنازل دائن عن مرتبة دينه فى عقد رهن

Requête au Bureau de la Publicité Immobilière pour Procéder à une Mention en Marge de Cession par un Créancier de son Rang d'Antériorité

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بـ ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ··

مقدمه لسيادتكم ··········· (تذكر الصفة اذا لزم الحـال) والمقيم ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ··

يرجو اجراء التأشير الهامشى على قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ ······ بتاريخ ······ تحت رقم ········ لصالح «ج» ، بتنازله لصالح « أ » عن مرتبة دينه ، وبأن القيد الذى شهر لصـالح هـذا الأخير بنفس المكتب بتاريخ ········ تحت رقم ······ يكون سابقا عليه فى المرتبة .

ومرفق بهذا الطلب صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق ·········· بتـاريخ ·········· تحت رقم ··········

كما يرجو اعطاءه شهادة رسمية باجراء التأشـير الهامشى بما تقدم .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١١٣
عقد رسمى بتنازل دائن عن مرتبة دينه
Acte Authentique de Cession par un Créancier de l'Antériorité de son Rang

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

«ب» بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بما أن « أ » يداين فلانا بموجب عقد رهن رسمى محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) وقد أشهر بموجبه قيدا (أو اختصاصا) بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... على عقار المدين الآتى بيانه :

بيان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســاحة والحدود ووصف العقــار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظــة واسماء الاحواض وأرقامها ورقم كل قطعة وحدودها، مع ذكرتكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان منمراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شيء .

وبما أن «ب» يداين نفس المدين .... بموجب عقد رهن رسمى، محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ ....تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محـــكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) ، وقد أشهر بموجبه قيدا (أو اختصاصا) بمكتب الشهر العقارى بـــ .... بتاريخ .... تحت رقم .... على نفس العقار ملك المدين المبين أعلاه ، فقد تنازل « أ » لصـــالح «ب» القابل لذلك عن مرتبة رهنه ، بحيث يسبقه فى مرتبة القيـــد المأخوذ لصـــالح «ب» مع كل ما يترتب قانونا على هذا التنازل .

المادة الثانية : لا يترتب على هذا التنازل مساس بأى حق من حقوق « أ » قبل المدين وغيره ، الا فيما يختص بتقدم «ب» عليه فى المرتبة .

المادة الثالثة : تم هذا التنازل بدون مقابل (أو فى مقابل) مبلغ .... دفع نقدا وعدا بمجلس هـــذا العقد

امامنا وامام الشاهدين من يد «ب» وماله ليد « أ » ، وعليه يعطى هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بالمبلغ المذكور .

المادة الرابعة : يصرح المتعاقدان للسيد امين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكل موظف مختص باجراء التاشير بما تقدم على هامش قيد (أو اختصاص) كل من المتعاقدين .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لاجراء التاشير الهامشى ولتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : تد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١١٤

طلب لمكتب الشهر العقارى

باجراء تاشير هامشى بتنازل دائن عن مرتبة دينه

Requête au Bureau de la Publicité Immobilière pour Procéder à une Mention en Marge de Cession par un Créancier de l'Antériorité de son Rang

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـ ....

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم ....
يرجو اجراء التاشير الهامشى :

١ ـ على قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ ....بتاريخ .... تحت رقم .... لصالح « أ » .

٢ ـ على قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم ...... لصالح «ب» .

بتنازل « أ » لصالح «ب» عن مرتبة دينه .

ومرفق بهذا الطلب صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

كما يرجو اعطاءه شهادة رسمية باجراء التاشير الهامشى بما تقدم .

وتفضلو سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١١٥

عقد رسمى بشطب جزئى وامتداد أجل استحقاق باقى الدين

Acte Authentique de Radiation Partielle et de Prorogation du Délai de d'Echéance du Solde de la Dette

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ....
وديانته .... ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
.... مدين راهن ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بما انه بموجب عقد رهن رسمى محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....
اقترض « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى مبلغ .... بفائدة قدرها .... فى المائة سنويا بالشروط الموضحة بعقد القرض المذكور ، على أن تدفع الفوائد كل .... شهر (مقدما اومؤخرا) والاصل فى تاريخ ....

وضمانا وتأمينا لسداد هذا الدين وملحقاته رهن «ب» رهنا تأمينيا لصالح « أ » العقار الآتى :

بيان العقـــــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســاحة والحدود ووصف العقــار وتكوينه مع ذكر تكليفه وكل ما يتبع ذلك من مشتملات دون استثناء شىء .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظــة وأسماء الاحواض وارقامها ورقم كل قطعة وحدودها، مع ذكرتكليفها .

مليم جنيه

وبما أنه باق من الدين المذكور على «ب» حتى اليوم مبلغ .... من اصل وملحقات ، فقــد قبل « أ » بموجب هذا وبناء على طلب «ب» ، أن يمد له أجل استحقاق هذا الباقى لمدة .... سنة تنتهى فى تاريخ .... ، كما يقرر بشطب القيد فيما زاد عن هذا الباقى .

المادة الثانية : تسرى على مبلغ الدين الباقى والمبين بهذا العقد خلال مدة القرض ، فوائد بسعر ...... فى المائة سنويا ابتداء من اليوم لتمام الســداد وتدفع لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته او اقامة من يحل محله ، على اقساط متساوية كل .... شهر (مقدما أو مؤخرا) ، بواقع كل قسط .... يستحق أولها فى تاريخ .... والثانى فى تاريخ ...... وهكذا، وفى حالة تأخر «ب» فى سداد .... قسط من اقساط الفوائد أو ...... قسط من أصل الدين فى مواعيد استحقاقها ، تحل قيمة الدين جميعه فورا اذا شاء « أ » ذلك ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الثالثة : تبقى جميع مواد عقد القرض الاصلى ونصوصه كما هى بدون ادنى تعديل سارية المفعول ، كما أن العقد الحالى يعتبر امتدادا للعقد الاصلى وليس استبدالا له .

المادة الرابعة : يصرح المتعاقدان للسيد امين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد المأخوذ لصالح « ا » الموضح بالمادة الاولى .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل مايلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل « ا » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد ، وما يلزم من الصور الأخرى ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١١٦

طلب مقدم لمكتب الشهر العقارى

باجراء تأشير هامشى بشطب جزئى وامتداد أجل استحقاق باقى الدين

Requête au Bureau de la Publicité Immobilière pour Procéder à une Mention en Marge de Radiation Partielle et de Prorogation du Délai d'Echéance du Solde de la Dette

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـــ ....

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم ....

يرجو اجراء التأشير على هامش قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـــ ...... بتاريخ ...... تحت رقم .... لصالح « ا » بالآتى :

١ ـــ شطب القيد المذكور شطبا جزئيا فيما زاد عن مبلغ .... من أصل الدين .

٢ ـــ تعديل سعر الفائدة المستحقة على باقى الدين الى .... فى المائة سنويا .

٣ ـــ مد أجل استحقاق الدين موضوع هذا القيد الى .... مع تعديل تاريخ استحقاق اقساط هذا الباقى والفوائد كالآتى : .

ومرفق بهذا الطلب صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باجراء التأشير الهامشى بما تقدم .

وتفضلو سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١١٧

تجديد قائمة قيـــد

Renouvellement d'un Bordereau d'Inscription

تجديد قائمة

بقيد حق رهن عقارى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـــ ...... تجديدا للقيد المشهر عنه بنفس المكتب بتاريخ......... تحت رقم ....

(تنسخ صيغة القيد الاصلى حرفيا ، وبالنسبة للمبالغ يقتصر على ذكر البـــاقى منها بدون ســداد توفـيرا للرسوم) .

الصيغة رقم ١١٨

قائمة لحفظ درجة الفوائد المستجدة

Bordereau d'Inscription pour Conserver le Rang des Intérêts Echus

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـــ ....

تكميلا للقيد المشهر عنه بنفس المكتب بتاريخ.........تحت رقم ....

تنسخ صيغة القيد الاصلى حرفيا وبالنسبة للمبالـــغ يذكر الآتى :

تأمينا وضمانا لسداد المبالغ الآتية :

مليم جنيه

.... قيمة الفوائد المستحقة على اصل الدين بواقع .... فى المائة سنويا من تاريخ .... الى اليوم .

الصيغة رقم ١١٩

عقد رسمى بقرض مضمون بتنازل عن ايجار عقار (١)

Acte Authentique de Prêt Garanti par la cession des Loyers d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته ..... وجنسيته ...... وديانته .... دائن ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....

ومقيم .... مدين طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

مليم جنيه

المادة الاولى : يقرض بموجب هذا « أ » الطـرف الاول «ب» الطرف الثانى القابل لذلك مبلغا قـدره .... دفع منه قبل اليوم خارج هذا العقد وفى غير حضونا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقـد امامنا وأمام الشاهدين من يد « أ » وماله ليد «ب» وعليه يعطى هذا الأخير له بموجب هذا مخالصـة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

المادة الثانية : تسرى على مبلغ الدين أو ما يتبقى منه فوائد بسعر .... فى المائة سنويا ابتـداء من تاريخ .... لتمام السداد ، وكل مبلغ يحصل عليه ترفع الفائدة عنه .

المادة الثالثة : لـ « أ » الحق فى تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب».

المادة الرابعة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من أصل وفوائد وتعويض ومصروفات قضائية وغير قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يتنازل «ب» لـ « أ » القابل لذلك ، ويحله محله فى جميع ايجارات العقار المملوك له الآتى بيانه :

بيان العقـار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمسـاحة والحدود ووصف العقـار وتكوينه مع ذكر تكليفه ، وكافة الملحقات .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظـة

(١) ملاحظة : اذا كانت المدة المقدرة لسداد الدين تسع سنوات أو أكثر ، وجب شهر قائمة بقيد هذا الحق حتى يمكن الاحتجاج به ضد الغير .

واسماء الاحواض وارقامها ورقم كل قطعة وحدودها، مع ذكرتكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شىء .

المادة الخامسة : سلم «ب» الى « أ » عند التوقيع على هذا العقد جميع عقود ايجار العقار المتنازل له عنه بعد تحويلها له ، وبيان هذه العقود كالآتى :

١ ــ عقد ايجار صادر لفلان لمدة .... ابتداء من .... قابلة للتجديد بايجار مقدره .... يدفع ....

٢ ــ عقد ايجار صادر لفلان ....
....

٣ ــ ....
....

٤ ــ ....
....

المادة السادسة : يحق لـ « أ » بناء على هذا التنازل الصادر له ، تحصيل الايجار راسا من المستاجرين ، واعطاؤهم المخالصات باسمه وحده دون حاجة لحضور «ب» ، وذلك حتى تمام سداد مطلوبه من اصل وفوائد ومصروفات وملحقات .

المادة السابعة : جميع المبالغ التى يقوم « أ » بتحصيلها تخصم اولا من المصروفات ثم الفوائد ثم الاصل ، وترفع الفوائد عن كل مبلغ يحصل من الاصل .

المادة الثامنة : على « أ » سداد جميع العوائد والخفر وباقى المصروفات القانونية ، التى جرى العرف على ان يتحملها المالك من المبالغ التى يحصلها ، ويخصم ما زاد عن ذلك من مطلوبه بالكيفية المذكورة بالمادة السابقة .

المادة التاسعة : يقر «ب» بأن عقود الايجار المحولة منه لـ « أ » صحيحة فى جملتها وتفصيلها ، وانها لم تعدل او تفسخ من وقت ابرامها ، وانه لم يسبق له التنازل عنها أو التخالص عن ايجارها مقدما ، كما يتعهد بعدم تعديل اى عقد من العقود السارية أو ابرام عقود جديدة الا بموافقة « أ » كتابة على ذلك ، وأخيرا يقر«ب» بأن العقار المتنازل عن ايجاره ، خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها، وانه ليس موضوع نزع ملكية وانه لم توقع حجوزات تحت يد المستأجرين .

المادة العاشرة : لـ «ب» الحق فى الغاء مفعول هذا العقد بسداد المبلغ المقترض من « أ » أو ما يتبقى منه دفعة واحدة بشرط دفع قيمة فوائد .... شهر بسعر الفائدة المتفق عليها ، كتعويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع ، وهذا التعويض واجب الدفع ايضا فىحالة حلول الدين لأىسبب كان قبل ميعاد الاستحقاق .

المادة الحادية عشرة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المتنازل عن ايجاره ضد الحريق لدى احدى شركات التامين لصالح الدائن بمبلغ .... مدةسريان هذا العقد ، وفى حالة عدم قيام «ب» بذلك فى ظرف عشرة أيام من تاريخه ، يحق لـ « أ » اجراء هذا التأمين بمصروفات على عاتق «ب» ويكون لـ « أ » فى حالة حصول حريق الحق فى تسلم مطلوبه من اصل وفوائد وملحقات بطريق الأولوية والامتياز من قيمة التأمين من الشركة رأسا ، دون حاجة لحضور«ب» أو صدور أى قرار آخر منه .

ملاحظة : هذا البند ينص عليه فى حالة ما اذا كان العقار مبنيا .

المادة الثانية عشرة : يصبح مبلغ الدين وفوائده والتعـويض المتفق عليـه ، وكافة ملحقاته ، مستحقة السـداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه او انذار ، اذا شـاء « أ » ذلك ـ فى الاحوال الآتية :

١ ـ اذا تبين فى أى وقت من الاوقات عدم صحة البيانات التى اثبتها «ب» بهذا العقد .

٢ ـ اذا تأخر فى تنفيـذ اى التزام من التزاماته المشترطة بهذا العقد .

٣ ـ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، او امتنع عن صيانة العقار المتنازل عن ايجاره .

٤ ـ اذا بيع العقار المذكور أو نزعت ملكيته جبرا او للمنافع العامة .

٥ ـ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان اهليته بسبب افلاسه او اعساره او الحجر عليه .

المادة الثالثة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخـذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختـارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر او من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة الرابعة عشرة : يقر كل من المتعاقدين انه لا يخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة الخامسة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة القيد ، وكذا مصروفات محو القيد عند سداد الدين ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هـذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

الباب الرابع عشر

الرهن الحيازى

Le Gage

(م ١٠٩٦ — ١١٢٩ مدنى)

الصيغة رقم ١٢٠

عقد رسمى بقرض مضمون برهن حيازى عقارى (١)

Acte Authentique de Prêt avec Constitution de Gage Immobilier

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. دائن ، طرف أول .

ثانيا «ب» .... بن .. ..
.. .. مدين ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يقرض بموجب هذا « أ» الطرف الاول لــ «ب» الطرف الثانى القابل لذلك، مبلغا وقدره .... دفع له منه قبل اليوم خارج هذا العقــد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هــذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد « أ » وماله ليد «ب» وعليه يعطى هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

المادة الثانية : تسرى على مبلغ الدين او ما يتبقى منــه خلال مدة القرض فوائد بسعر .... فى المائة سنويا ابتداء من تاريخ .... لتمام السداد ، وكل مبلغ يحصل من اصل الدين توقف فوائده من يوم تحصيله .

---

(١) ملاحظة : يجوز للدائن المرتهن أن يؤجر العقار الى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن الحيازى فى حق الغير على أن يشهر هذا فى قائمة القيــد واذا اتفق على الايجار للمدين بعقد لاحق لعقد الرهن وجب أن يؤشر به على هامش القيد .

المادة الثالثة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جـــزء من العقار المرهون ضـــامن لسداد الدين جميعـــه وملحقاته .

المادة الرابعة : صرح «ب» لـــ « أ » بأن يؤمن على العقار المرهون ضد الحريق لدى احدى شركات التأمين بمبلغ .... طول مدة نفاذ هذا العقد مع احتساب ما ينفق فى هذا السبيل ضمن مصروفات صيانة العقار المرهون ، وفى حالة حصول حريق يكون لـــ « أ » الحق فى تسلم مطلوبه من أصل وفوائد وملحقات بطريق الأولوية والامتياز من قيمة التأمين من الشركة رأسا دون حاجة لحضور «ب» أوصدور أى اقرار آخر منه .

المادة الخامسة : مبلغ الدين وفوائده والتعويض المتفق عليه وكافة ملحقاته ، مستحقة السداد فورا دون حاجة لأىتنبيه او انذار ، اذا شاء « أ » ذلك ، فى الأحوال الآتيـــة :

١ ـــ اذا تبين فى اى وقت من الأوقات عدم صحة البيانات التى أثبتها «ب» بهذا العقد .

٢ ـــ اذا بيع العقار المرهون او نزعت ملكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٣ ـــ اذا اتى «ب» عملا يحول دون استعمال « أ » لحقوقه المستمدة من هذا العقد .

المادة السادسة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من أصل وفوائد وتعويض ، وما ينفق من عوائد وأموال أميرية ومصروفات صيانة وخلافه ومصروفات قضائية وغير قضائية ، يرهن «ب» المدين رهنا حيازيا لصالح « أ » القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقـــار

(تنقل من واقع طلبات الشهر العقارى)

المادة السابعة : يقر «ب» بأن العقار المذكور مملوك له بمـــوجب .. ..

المادة الثامنة : يقر «ب» أيضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينيـــة أيا كان نوعهـــا ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا ، كما ويقر «ب» بأنه حائز له دون منازعة وبصفة غير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه (١) .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حديثا ، يمكن اضـــافة :

ويقر «ب» بأنه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناء هذا العقـــار ، وأنه ليس لأحدهم حق امتياز عليـــــه .

المادة التاسعة : يقر « أ » بأنه قد تسلم العقار المرهون له تسلما فعليا ، بعد أن حول له «ب» جميع عقود الايجار المنعقدة مع المستأجرين ، ويتعهد بأن يبذل فى حفظ العقار وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد ، ويكون مسـئولا عن هلاكه أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك راجع لسبب أجنبى لا يد له فيه ، وعليه أيضـــا أن يستثمر العقار المذكور استثمارا كاملا بحسب ما أعد له ، وأن يدفع ما يلزم من الأموال الاميرية ومصروفات الصيانة والاصلاحات وغيرها على أن يخصمها من الريع .

المادة العاشرة : لـــ « أ » الحق فى حبس العقار المرهون له حتى تمام سداد الدين، وله تحصيل ريعه رأسا وبدون تدخل من «ب» ، على ان يخصم من المتحصل اولا قيمة ما أنفقه فى المحافظة عليه واصلاحه ، وما زاد عن ذلك يخصم من المصروفات ثم الفوائد ثم أصـــل الدين .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا .

المادة الحادية عشرة : لـ « أ » ، فى سبيل استغلال العقار المرهون ، الحق فى الانتفاع به شخصيا أوتأجيره لغيره، على أن يحافظ على مستوى ايجاره .

المادة الثانية عشرة : يضمن «ب» سلامة هذا الرهن ونفاذه ويتعهد بألا يأتى عملا ينقص من قيمة الشيءالمرهون أو يحول دون استعمال « أ » لحقوقه المستمدة من هذا العقد .

المادة الثالثة عشرة: ينقضى هذا الرهن بمجرد استيفاء « أ » لمطلوبه من أصل وفوائد وملحقات ، وما انفقه لصيانة العقار واصلاحه ، ويكون عليه حينئذ رد العقار المرهون لـ «ب» أو خلفائه بالحالة التى تسلمه بها دون ابطاء مع تحويل عقود الايجار السابقة والا لزمته التعويضات الناتجة عن التأخر .

المادة الرابعة عشرة : لـ «ب» الحق فى أى وقت شاء ذلك ، ان يرد لـ « أ » المبلغ الذى يكون متبقيا له من اصل وفوائد وملحقات ، على أن يلتزم بدفع قيمة فوائد . . . . شهر بسعر الفائدة المتفق عليها كتويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع ، وهذا التعويض واجب الدفع ايضا فى حالة حلول الدين لأى سبب كان قبل ميعاد الاستحقاق .

المادة الخامسة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة السادسة عشرة: ويقر كل من المتعاقدين بأنه لايخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة السابعة عشرة: مصروفات هذا العقد واتعابه وكل مايلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة قيد الرهن ، وكذا مصروفات محو القيد عند استيفاء الدين ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة الثامنة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٢١

قائمة بقيد رهن حيازى

Bordereau d'Inscription d'un Gage Immobilier

قائمة بقيد حق رهن حيازى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـ ....

لصالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم ....وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى بـ ....

ضد

«ب» بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم ....

بمـــوجب

عقد رهن رسمى تحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية

مليم جنيه

١ ـــ .... قيمة أصل القرض .

٢ ـــ .... قيمة فوائد سنتين على المبلغ المذكور بواقع . ... فى المائة سنويا ، المحفوظة قانونا .

٣ ـــ .... تعويض .... شهر فوائد بواقع .... فى المائة ســنويا ، مشترط دفعــه فى حالة السداد قبل الميعاد .

٤ ـــ تحت التقدير المصروفات الاحتمالية من أى نوع كانت ، التى ينفقها الدائن .

.... الجملة .... بخلاف ما هو تحت التقدير .

أهم اشتراطات العقد

١ ـــ يخصم من المتحصل ما ينفقه الدائن من الاموال الاميرية ومصروفات الصيانة والاصلاحات ثم الفوائد ثم أصل الدين .

٢ ـــ اذا كان العقار قد اجــر للمدين الراهن بنفس عقد الرهن الحيازى فيجب النص على ذلك هنا .

بيان العقــار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد الرهن) .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١٢٢

طلب باجراء التأشـــير الهامشى بما يفيد تأجير العقار المرهون حيازيا للراهن

Requête de Mention en Marge que l'Immeuble Constitué en Gage a été donné en Location au Gagiste

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـــ ....

مقدمه .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) . . . .

يرجو التأشير على هامش قائمة الرهن الحيــازى المشهر عنها بمــكتب الشهر العقــارى بـــ .... بتاريخ .... تحت رقم .... بأن العقار المرهون قد اجر الى .... المدين بموجب عقد ايجار رسمى محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ...... لمدة ...... سنة تبدأ من ...... وتنتهى فى .... قابلد للتجديد .

ومرفق مع هذا صورة رسمية من العقد المشار اليه .

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة باجراء التأشـــير الهامشى المذكور .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١٢٣
عقد رسمى برهن منقولات (١)
Acte Authentique de Gage Mobilier

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف اول .

ثانيا «ب» .... بن ....
.... **مدين راهن ، طرف ثان .**

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يقرض بموجب هذا « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى القابل لذلك، مبلغا وقدره ....
دفع له منه قبل اليوم خارج هذا العقـــد وفى غير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هـــذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين من يد « أ » وماله ليد «ب» وعليه يعطى هذا الأخير له بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

المادة الثانية : تعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض بأكمله دفعة واحدة لـــ « أ » وبمحل اقامته بعد مضى ......
من تاريخ هذا العقد أى بتاريخ ....

المادة الثالثـــة : تسرى على مبلغ الدين أو ما يتبقى منه خلال مدة القرض فوائد بسعر .... فى المائة سنويا ابتداء من تاريخ .... لتمام الســـداد ، وتدفع لـــ « أ » وبمحل اقامته على اقســـاط متساوية ، كل .... شهر (مقدما أو مؤخرا) بواقع كل قسط .... يستحق اولها فى تاريخ .... والثانى فى تاريخ .... وهكذا .

المادة الرابعة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد .... قسط من أقساط الفوائد فى مواعيد استحقاقها تحل قيمة القرض جميعه فورا ، اذا شاء « أ » ذلك ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا ، وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

---

(١) ملاحظة : يمكن تحرير هذا العقد بصـــيغة عقد عرفى ، على ان يصدق على توقيعات المتعاقدين .

المادة الخامسة : ضمانا وتامينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من اصل وفوائد وملحقات ، وما ينفق فى صيانة الاشياء المرهونة يرهن «ب» المدين رهنا حيازيا لصالح « أ » القابل لذلك ، المنقولات الموضحة بكشف اسفل هذا العقد ، ويقر « أ » بتسلمها تسلما فعليا .

ملاحظة : يجب عند تحرير كشف المنقولات ، وصف كل قطعة منها وصفا دقيقا ، بما فيها من تلف وعيوب ونقص لامكان تحديدها والاستدلال عليها، حتى لا يضطر المرتهن الى رد منقولات جديدة عند نهاية عقد الرهن ، مع تقدير قيمتها اجمالا او تفصيلا ان أمكن .

المادة السادسة : فى حالة استحقاق الدين لأى سبب كان ، يحق لـ « أ » أن يطلب من قاضى المحكمة المختصة ، اما الترخيص له ببيع الاشياء المرهونة بالمزاد العلنى او بسعرها فى السوق ، واما اصدار الامر بتملكه لها وفاء للدين، على أن تحسب عليه بقيمتها بحسب تقدير الخبراء .

المادة السابعة : اذا هددت الاشياء المرهونة بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة ، بحيث يخشى أن تصبح غير كافية لضمان سداد الدين وملحقاته ،حق لـ «أ» أن يطلب من القاضى الترخيص له فى بيعها بالمزاد العلنى او بسعر السوق ، ويجوز له أن يطلب ذلك أيضا اذا عرضت فرصة لبيعها وكان البيع صفقة رابحة .

المادة الثامنة : لـ « أ » الحق فى حبس الاشياء المرهونة له بهذا العقد حتى تمام سداد الدين ، ولكن عليه أن يبذل فى حفظها وصيانتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد ، ويكون مسئولا عن هلاكها أو تلفها ، ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب اجنبى لا يد له فيه ، كما انه غير مصرح له باستعمالها بأى حال من الاحوال (أو له حق استعمالها على أن يحاسب «ب» على ايجار لها قدره .... يخصم من المبالغ المستحقة له) .

المادة التاسعة : لـ « أ » الحق فى الرجوع على «ب» بكافة المصروفات التى ينفقها لتخزين الاشياء المرهونة له والمحافظة عليها وصيانتها .

المادة العاشرة : يضمن «ب» سلامة هذا الرهن ونفاذه ، ويتعهد بألا يأتى عملا ينقص من قيمة الاشياء المرهونة أو يحول دون استعمال « أ » لحقوقه المستمدة من هذا العقد .

المادة الحادية عشرة : دين «أ» غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من الاشياء المرهونة ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة الثانية عشرة : ينقضى هذا الرهن بمجرد استيفاء «أ» لمطلوبه من أصل وفوائد وملحقات ، وما أنفقه لصيانة الاشياء المرهونة واصلاحها ، ويلتزم حينئذ برد هذه الاشياء لـ «ب» بالحالة التى تسلمها بها منه دون ابطاء ، والا لزمته التعويضات الناتجة عن التأخر .

المادة الثالثة عشرة : لـ «ب» الحق فى اى وقت شاء فى ان يرد لـ «أ» المبلغ الذى يكون متبقيا له من أصل وفوائد وملحقات ، دون أن يلتزم بدفع اى تعويض عن ذلك (أو على أن يلتزم بدفع قيمة فوائد .... شهر بسعر الفائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع) وهذا التعويض واجب الدفع ايضا فى حالة حلول الدين لأى سبب كان قبل ميعاد الاستحقاق .

المادة الرابعة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة الخامسة عشرة: ويقر كل من المتعاقدين انه لايخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة السادسة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة قيد الرهن وكذا مصروفات محو القيد عند استيفاء الدين ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة السابعة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا السيدالاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٢٤

عقد رسمى برهن أسهم أو سندات (١)

Acte Authentique de Nantissement d'Actions ou d'Obligations

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا «ب» .... بن .. .. مدين راهن ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يقرض بموجب هذا « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى القابل لذلك، مبلغا قدره .... دفع له منه قبل اليوم وخارج هذا العقد وبغير حضورنا وحضور الشاهدين مبلغ .... والباقى وقدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد « أ » وماله ليد «ب» وعليه يعطى له هذا الاخير بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

المادة الثانية : تعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض بأكمله دفعة واحدة لـ « أ » وبمحل اقامته بعد مضى .... من تاريخ هذا العقد ، أى بتاريخ ....

المادة الثالثة : تسرى على مبلغ الدين او ما يتبقى منه خلال مدة القرض فوائد بسعر .... سنويا تبدأ من تاريخ .... لتمام السداد ، وتدفع لـ « أ » وبمحل اقامته على اقساط متساوية كل .... شهر (مقدما أو مؤخرا) بواقع كل قسط .... يستحق أولها فى تاريخ .... والثانى فى تاريخ .... وهكذا .

المادة الرابعة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد .... قسط من اقساط الفوائد فى مواعيد استحقاقها تحل قيمة القرض جميعه فورا ، اذا شاء « أ » ذلك ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا ، وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الخامسة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من أصل وفوائد وملحقات ، يرهن «ب» المدين رهنا حيازيا لصالح « أ » القابل لذلك ، الاسهم أو السندات الآتية (يوضح بالتفصيل اذا كانت لحاملها او

---

(١) ملاحظة : يمكن تحرير هذا العقد بصيغة عقد عرفى على ان يصدق على توقيعات المتعاقدين .

اسمية) ، فاذا كانت لحاملها يضاف : ويقر « أ » بتسلمها تسلما فعليا ، أما اذا كانت اسمية فيستبدل بالعبارة السابقة الآتى : ويقر « أ » بتسلمه من «ب» الشهادة الدالة على ملكية هذا الأخير للأسهم المذكورة كما يتعهد «ب» بعمل الاجراءات اللازمة لاجراء التأشير برهنها حيازيا لـ « أ » فى سجلات الشركة التى أصدرتها .

المادة السادسة : نظرا لأن الأسهم أو السندات المرهونة لها كوبونات دورية ، فمن حق « أ » تسلم قيمتها رأسا فى مواعيد استحقاقها ، على أن تخصم تلك القيمة من رسوم التأمين ضد الاستهلاك ثم من الفوائد المستحقة أو التى تستحق ثم من الاصل .

المادة السابعة : فى حالة استحقاق الدين لأى سبب كان يحق لـ « أ » أن يطلب من قاضى المحكمة المختصة ، اما الترخيص له فى بيع الاسهم والسندات المرهونة بالمزاد العلنى أو بسعرها فى البورصة ، واما اصدار الأمر بتملكه لها وفاء للدين ، على أن تحسب عليه بقيمتها حسب تقدير الخبراء أو بسعرها فى البورصة .

المادة الثامنة : اذا هبط سعر الأسهم أو السندات المرهونة بحيث يخشى أن تصبح غير كافية لضمان سداد الدين وملحقاته ، حق لـ « أ » أن يطلب من القاضى الترخيص له ببيعها بالمزاد العلنى أو بسعر البورصة ، ويجوز له أن يطلب ذلك أيضا اذا عرضت فرصة لبيعها وكان البيع صفقة رابحة .

المادة التاسعة : لـ « أ » الحق فى حبس الاسهم أو السندات المرهونة له بهذا العقد ، حتى تمام سداد الدين .

المادة العاشرة : تكون رسوم التأمين على الاسهم أو السندات المرهونة ضد الاستهلاك ، على عاتق «ب» .

المادة الحادية عشرة : يضمن «ب» سلامة هذا الرهن ونفاذه ، ويتعهد بألا يأتى عملا يحول دون استعمال « أ » لحقوقه المستمدة من هذا العقد .

المادة الثانية عشرة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من الاسهم والسندات المرهونة ، ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة الثالثة عشرة : ينقضى هذا الرهن بمجرد استيفاء « أ » لمطلوبه من أصل وفوائد وملحقات ، ويلتزم حينئذ برد جميع الاسهم والسندات لـ «ب» دون ابطاء ، والا لزمته التعويضات الناتجة عن التأخر .

المادة الرابعة عشرة : لـ «ب» الحق فى اى وقت شاء ، فى أن يرد لـ « أ » المبلغ الذى يكون متبقيا له من اصل وفوائد وملحقات ، دون أن يلتزم بدفع أى تعويض عن ذلك (أو يلتزم بدفع قيمة فوائد .... أشهر بسعر الفائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع ، وهذا التعويض واجب الدفع أيضا فى حالة حلول الدين لأى سبب كان) .

المادة الخامسة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طوال مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة السادسة عشرة : ويقر كل من المتعاقدين انه لا يخضع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغيرمشروع .

المادة السابعة عشرة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الثامنة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه .

الصيغة رقم ١٢٥

عقد رسمى برهن دين (١)

Acte Authentique de Nantissement d'une Créance

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن . . . . سن . . . . ومهنته . . . . وجنسيته . . . . وديانته . . . . ومقيم . . . . دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا «ب» . . . . بن . . . . مدين راهن ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يداين « أ » «ب» فى مبلغ . . . . من اصل وفوائد وملحقات حتى اليوم بموجب . . . . (يذكر سند الدين) كما يداين «ب» فلانا بمبلغ . . . . من أصل وفوائد وملحقات حتى اليوم بموجب . . . . (يذكر سند الدين) وقد عرض على « أ » أن يرهن له رهنا حيازيا الدين الذى له قبل فلان ، على أن يقوم « أ » بتحصيل مطلوبه منه .

المادة الثانية : رهن «ب» بموجب هذا لـ « أ » القابل لذلك ، رهنا حيازيا ، الدين الذى له قبل فلان ، المبين بالمادة السابقة ، وقد سلمه جميع المستندات الخاصة بهذا الدين ، وهى عبارة عن . . . . ويعترف « أ» بتسلمه لها .

المادة الثالثة : يحق لـ« أ » التنفيذ راسا على فلان بمطلوب «ب» قبله ، على أن يخصم ما يحصله منه من فوائد الدين واصله مما يستحقه قبل «ب» أولا فأولا من المصروفات ثم من الفوائد ثم الاصل ،كما أن « أ » قد قبل ايقاف التنفيذ ضد «ب» بمطلوبه قبله مؤقتا .

المادة الرابعة : على « أ »اتخاذ الاجراءات اللازمة لتحصيل هذا الدين فى مواعيد استحقاقه ، وله تسلم ما يستحق منه رأسا دون تدخل من «ب» ، واعطاء المخالصات اللازمة عما يتسلمه ، الا اذا قامت عوائق تستلزم تدخل هذا الاخير ، فيكون على « أ » حينئذ اخطاره بذلك فى الوقت المناسب .

المادة الخامسة : لا يترتب على هذا الرهن الحيازى نزول « أ » عن دينه الاصلى ولا توقف الفوائد التى تستحق عليه من اليوم ، ويبقى هذا الدين قائما بجميع ضماناته قبل «ب» حتى يتم تحصيله كاملا من فلان المدين لـ «ب» .

المادة السادسة : اذا تعذر على « أ » تحصيل جميع مطلوبه أو جزءا منه من فلان مدين «ب» فى مدة أقصاها. . . . . . من اليوم ، حق له ، اذا شاء ، التنازل عن هذا الرهن الحيازى ورد ما تسلمه من المستندات الخاصة بدين «ب» قبل فلان ، والتنفيذ فورا ضد «ب» بالدين الذى له قبله بكافة الطرق القانونية .

---

(١) ملاحظة : يمكن تحرير هذا العقد بصيغة عقد عرفى ، على أن يصدق على توقيعات المتعاقدين : اذا كان الدين المتنازل عنه دينا عقاريا يقتضى التأشير على قائمة القيد أو الاختصاص .

المادة السابعة : يضمن «ب» سلامة هذا الرهن ونفاذه ، ويتعهـــد بألا يأتى عملا ينقص من قيمة الدين المرهـــون او يحول دون استعمال « أ » لحقوقه المستمدة من هذا العقد .

المادة الثامنة : ينقضى هذا الرهن بمجرد استيفاء « أ » لمطلوبه من أصل وفوائد وملحقات وما يلزم من الرسوم والمصروفات والاتعاب فى سبيل تحصيل الدين المرهون له ، وعليه حينئذ رد المستندات الخاصة بباقى الدين أو المبلغ الذى حصله زيادة عن مطلوبه لـــ «ب» دون ابطاء ، والا لزمته التعويضات الناتجة عن التأخر، كما يتعين عليه أيضا تسليم «ب» مستندات دينه قبله بعد التأشير عليها بالسداد .

المادة التاسعة : يقر كل من الطرفين بانه قد اتخذ طوال مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره ، عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة العاشرة : ويقر كل من المتعاقدين أنه لا يخضـــع لأحكام الحراسة ولا لقانون الكسب الغير مشروع .

المادة الحادية عشرة : مصروفات هذا العقـــد واتعابه واعلان المدين به ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الثانية عشرة : قد وكل « أ » .... بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصـــور الاخرى ، نيابة عنه .

الباب الخامس عشر

رهن المحال التجارية

Nantissement des Fonds de Commerce

(القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها)

الصيغة رقم ١٢٦

عقد رسمي بقرض مضمون برهن محل تجاري (١)

Acte Authentique de Prêt Garanti par le Nantissement d'un Fonds de Commerce

تنسخ ديباجة العقد الرسمي من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته ...... ومقيم ...... بصفته المدير المنتدب لبنك .... بموجب قرار مجلس الادارة الصادر بتاريخ .... المرافق ، والبنك المذكور مصرح له بارتهان المحال التجارية ، بالقرار الصادر من السيد وزير التجارة والصناعة بتاريخ .... رقم .... دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... صاحب المحل التجاري المعروف باسم .... الكائن .... سجل تجاري رقم .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... مدين راهن ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتي نصه :

المادة الاولى : يقرض بموجب هـذا « أ » الطرف الاول بصفته الى «ب» الطرف الثاني القابل لذلك ، مبلغا قدره .... دفع نقدا وعدا بمجلس هـذا العقد امامنا وامام الشاهدين من يد «أ» ليد «ب» ، وعليه يعطى هذا الاخير بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بقيمة القرض جميعه .

---

(١) ملاحظـــات :

١ ــ لا يجوز رهن المحال التجارية الا لدى البنوك او بيـوت التسليف التي يرخص لهـا بذلك وزير التجارة والصناعة ، بالشروط التي يحددها بقرار يصدره .

٢ ــ يثبت الرهن بعقد رسمي أو بعقد عرفي مقرون بالتصديق على توقيعات المتعاقدين أو اختامهم .

٣ ــ يجب اجراء القيد في سجل خاص بمكتب السجل التجاري بالمحافظة التي يوجد في دائرتها المحل التجاري .

٤ ــ ميعاد اجراء القيد خمسة عشر يوما من تاريخ عقد الرهن ، والا كان باطلا .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بسداد قيمة القرض بأكمله دفعة واحدة لأمر بنك .... واذنه وبمركزه بعد مضي .... سنة من تاريخ هذا العقد ، أي بتاريخ ....

ملاحظة : ويمكن ايضا اشتراط سداد المبلغ على اقساط ، وفي هذه الحالة يستبدل بهذا النص ما يأتي :

يتعهد «ب» بسداد قيمة هذا القرض لأمر بنك .... واذنه وبمركزه على......... قسط كل منها بمبلغ .... يستحق أولها في .... والثاني في ....وهكذا .

المادة الثالثة : تسري على مبلغ الدين (أو ما يتبقى منه) خلال مدة القرض فوائد بسعر .... في المائة سنويا ابتداء من تاريخ .... لتمام السداد ، وتدفع لأمر البنك واذنه وبمركزه على اقساط متساوية كل .... شهر (مقدما او مؤخرا) ، بواقع كل قسط .... يستحق أولها في تاريخ .... والثاني في تاريخ .... وهكذا .

المادة الرابعة : في حالة تأخر «ب» في سداد .... قسط من اقساط الفوائد (أو كذا قسط من اصل الدين) في مواعيد استحقاقها ، تحل قيمة الدين جميعه ، اذا شاء البنك ذلك، وتسري عليه فوائد تأخيربواقع.... في المائة سنويا ، وذلك دون حاجة لأي تنبيه او انذار .

المادة الخامسة : للبنك الحق في تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب» .

المادة السادسة : في حالة استحقاق الدين لأي سبب كان ، يحق للبنك بعد ثمانية أيام من تاريخ التنبيه على «ب» تنبيها رسميا ، أن يقدم عريضة للسيد قاضي الامور المستعجلة في المحكمة التي بدائرتها المحل المرهون بطلب الاذن له باجراء بيعه بالمزاد العلني .

المادة السابعة : دين البنك غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من المحل المرهون ضامن لسداد الدين جميعه وملحقاته .

المادة الثامنة : المدة المتفق عليها لسداد هذا القرض قد روعي فيها مصلحة الطرفين ، لذلك اذا رغب «ب» في سداد قيمة الدين (أو جزء منه بشرط الا يقل عن مبلغ ....) قبل ميعاد استحقاقه المحدد بهذا العقد ، التزم بأن يدفع قيمة فوائد .... شهور ، بسعر الفائدة المتفق عليها كتعويض لاعادة استغلال المبلغ المدفوع ، وهذا التعويض واجب الدفع ايضا في حالة حلول الدين ، لأي سبب كان قبل ميعاد الاستحقاق .

المادة التاسعة : قد امن «ب» على المحل التجاري المرهون ضد الحريق لدى شركة .... للتأمين ، لصالح البنك بمبلغ .... طول مدة سريان هذا العقد ، وفي حالة حصول حريق يكون للبنك الحق في تسلم مطلوبه من اصل وفوائد وملحقات بطريق الأولوية والامتياز من قيمة التأمين ، ومن شركة التأمين رأسا دون حاجة لحضور «ب» أو صدور اي اقرار آخر منه .

المادة العاشرة : يصبح مبلغ الدين وفوائده والتعويض المتفق عليه وكافة ملحقاته ، مستحقة السداد فورا ودون حاجة لأي تنبيه أو انذار اذا شاء البنك ذلك في الأحوال الآتية :

١ ـ اذا تبين في أي وقت من الاوقات عدم صحة البيانات التي اثبتها «ب» بهذا العقد .

٢ ـ اذا تأخر «ب» في تنفيذ اي التزام من التزاماته المشترطة بهذا العقد .

٣ ـ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان . أو امتنع عن صيانة المحل التجارى المرهون .

٤ ـ اذا بيع المحل التجارى المرهون جبرا أو رضاء أو وقع حجز عليه .

٥ ـ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان اهليته ، بسبب افلاسه أو الحجر عليه .

٦ ـ فى حالة صدور تشريع بتخفيض قيمة الفائدة أو زيادة الضرائب المفروضة حاليا على الفوائد .

المادة الحادية عشرة : ضمانا وتأمينا لتمام سداد قيمة المبلغ المقترض من اصل وفوائد وتعويض ومصروفات قضائية وغير قضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يرهن «ب» المدين رهنا تأمينيا لصالح البنك القابل لذلك المحل التجارى المملوك له المعروف باسم .... سجل تجارى رقم .... الكائن .... ويشمل هذا الرهن العنوان والاسم التجارى والحق فى الايجار والاتصال بالعملاء والسمة التجارية والاثاث التجارى والمهمات والآلات التى تستعمل فى استغلال المحل ، حتى ما صار منها عقارا بالتخصيص والعلامات التجارية والرخص والأجازات وما به من جدك ومنقولات وبضائع وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة به دون استثناء شىء منها .

المادة الثانية عشرة : يقر «ب» بأنه المالك الوحيد للمحل المرهون ، وأن هذا المحل ليس موضوع نزاع ، كما يضمن خلوه من الديون والحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، من رهن واختصاص وحقوق امتياز ، وأنه ليس مستحقا عليه ضرائب او ايجارات متأخرة ، ويقر أيضا بأنه لم يشهر افلاسه ولم يحرر ضده انذار بالدفع ، وأنه ليس فى حالة توقف عن الدفع .

المادة الثالثة عشرة : يقر «ب» بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره ، عليه اخطار البنك أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة الرابعة عشرة : ويقر كل من المتعاقدين بأنه لايخضع لأحكام الحراسة ولالقانون الكسب الغيرمشروع .

المادة الخامسة عشرة : مصروفات هذا العقد وأتعابه وكلما يلزم لتمام استيفائه وشهرقائمة قيد الرهن بالسجل التجارى ، وكذا مصروفات شطب الرهن عند سداد الدين ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة عشرة : قد وكل البنك بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٢٧

قائمة بقيد رهن محل تجارى

Bordereau d'Inscription de Nantissement d'un Fonds de Commerce

حافظة قيد رهن محل تجارى

١ ـــ اسم الدائن المرتهن ولقبه وجنسيته وصناعته وموطنه (١) ، واذا كان شركة فيبين عنوانها أو اسمها ونوعها والغرض من تأليفها ومركزها العام ....
....
....
....

٢ ـــ اسم المدين ولقبه وجنسيته وصناعته وموطنه ، واذا كان شركة فيبين عنوانها أو اسمها ونوعها والغرض من تأليفها ومركزها العام ....
....
....
....

٣ ـــ بيان المحل التجارى :

(أ) الجهة التى يوجد بها المحل التجارى ونوع عملياته والأجزاء التى ورد عليها عقد الرهن :

الجهة	نوع العمليات	الاجزاء التى يتكون منها المحل التى ورد عليها عقد الرهن
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....

(١) ملاحظـــــات :

١ ـــ عند ذكر كلمة موطن او جهة يوضح رقم المنزل واسم الشارع أو القسم أو البنـــدر أو المركز ، والموطن هو المركز الشرعى المنســـوب للانسان الذى يقوم فيه باستيفاء ماله وايفاء ما عليه ويعتبر وجوده فيه على الدوام ولو لم يكن حاضرا فيه فى بعض الاحيان أو اغلبها ، وانه لا يجهل ما يحصل فيه مما يتعلق بنفسه .

٢ ـــ يشتمل المحل التجارى على أجزاء (مقومات) غير مادية ومقومات مادية .

فالمقومات غير المادية هى : العنوان والاسم التجارى والحق فى الا جارة والاتصـــال بالعملاء والسمة التجارية والرخص وبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية وعلى وجه العموم كافة حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة بالمحل التجارى .

والمقومات المادية هى : الادوات والبضائع ويقصد بالأدوات الأثاث التجارى والآلات وجميع المنقولات المادية التى تستعمل فى استغلال المحل ، ويقصد بالبضائع جميع المنقولات المادية المعدة للبيع .

(ب) الجهات التى توجد بها الفروع التابعة للمحل التجارى ـ اذا وجدت ـ ونوع عمليات كل منها والأجزاء التى ورد عليها عقد الرهن .

الجهة	نوع العمليات	الاجزاء التى يتكون منها المحل التى ورد عليها عقد الرهن
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....
....	....	....

٤ ـ قيمة الدين المبين فى عقد الرهن والشروط المتعلقة بسعر الفوائد ومواعيد الاستحقاق ....

....

....

....

....

....

....

....

٥ ـ نوع عقد الرهن (رسمى أو عرفى) وتاريخه . ...

....

....

....

٦ ـ وجود أو عدم وجود حق امتياز البائع او رهن سابق او اى حق عينى على الشىء المرهون بوصفه عقارا بالتخصيص ....

....

....

....

....

....

....

٧ ـ اسم الشركة المؤمن لديها ضـــد خطر الحريق ....

....

....

....

....

....

....

....

....

٨ ـ الموطن المختار للدائن المرتهن فى دائرة اختصاص المحكمة الابتدائية التى يوجد فيها المحل التجارى ..

....

....

....

....

....

السيد رئيس مكتب السجل التجارى ....

انا الموقع على هذا .... بصفتى ....
اطلب قيد عقد الرهن الموضح أعلاه فى سجل رهن المحال التجارية .

توقيع الطالب أو الوكيل
....

تحريرا فى .... سنة ١٩

الباب السادس عشر

القـرض ـ العـارية الوديعـة

Le Prêt, le Prêt à Usage, le Dépôt

الفصل الأول

القـرض

Le Prêt

(م ٥٣٨ ـ ٥٤٤)

الصيغة رقم ١٢٨

عقد قرض رسمى بفائدة

Acte Authentique de Prêt à Intérêts

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

ثانيا : (ب) بن .. .. سن .. .. ومهنته........ وجنسيته........... وديانته............ ومقيم .. .. دائن ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .. .. مدين ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : أقرض بموجب هذا « أ » «ب» القابل لذلك ، مبلغ .... دفع له بمجلس هذا العقـد أمامنا وأمام الشاهدين نقدا وعدا (أو بشيك على بنك .... رقم ....) ويعترف «ب» بتسلمه ، ويعطى له عنه بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بسداد المبلغ المذكور لأمر «أ» واذنه دفعة واحدة بتاريخ .... أو على .... قسط كل منها بمبلغ .... تستحق الدفع فى ....

المادة الثالثة : تسرى على قيمة القرض جميعه أو ما يتبقى منه فوائد بواقع .... فى المائة سنويا تدفع كل .... مقدما (أو مؤخـرا) لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحـل محله ، وفى حالة

التأخير فى دفع .... قسط من الفوائد او .... قسط من الاصل يستحق اصل القرض او مايكون متبقيا منه فورا دون حاجة لأى تنبيه او انذار ، وتسرى عليه فوائد تأخير بواقع .... فى المائة سنويا حتى تمام السداد .

المادة الرابعة : لـ « ا » الحق فى تحويل كل هذا الدين أو جزء منه لمن يشاء دون التوقف على رضاء «ب» .

المادة الخامسة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل « ا » بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه .

الصيغة رقم ١٢٩

عقد قرض رسمى بفائدة بتنازل عن مرتب (١)

Acte Authentique de Prêt à intérêts
avec Cession d'Appointements en garantie

ينسخ عقد القرض الرسمى بفائدة من الصيغة رقم ١٢٨ مع اضافة المواد الآتية بين المادة الرابعة والمادة الخامسة .

المادة الخامسة : ضمانا وتأمينا لسداد المبلغ المقترض من أصل وفوائد وملحقات ، يتنازل «ب» بموجب هذا بطريق الأولوية والامتياز لـ « ا » ولأمره واذنه عن المرتب والمكافأة والمعاش وخلافه المستحقة أو التى ستستحق له قبل شركة .... ويكون لـ « ا » أو لمن يحل محله ، الحق فى تسلم المبالغ المتنازل له عنها راسا بموجب ايصالات موقع عليها منه ، ودون حاجة لحضور «ب» أو صدور أى اقرار آخر منه .

المادة السادسة : يقر «ب» بأن قيمة مرتبه يبلغ .... سنويا (أو شهريا) ، كما يضمن انه لم يسبق وقوع أى حجز عليه أو صدور أى تنازل عنه .

مادة اختيارية

قبل « ا » من باب التسامح ، ودون مسئولية عليه فى ذلك ، أن يمتنع عن اعلان هذا التنازل للشركة التى يعمل بها «ب» طالما أن هذا الاخير مواظب على دفع اقساط الفوائد والاصل فى مواعيد استحقاقها ، حتى لا يتعرض «ب» لأى ضرر قد يلحقه من جراء اعلان هذا التنازل للشركة .

---

(١) ملاحظة : لا يجوز التنازل الا عن خمس المرتب عن الثمانية جنيهات الاولى ، والربع عن الاثنى عشر جنيها التالية ، والثلث عما زاد عن ذلك ، كما أن مرتبات ومعاشات موظفى الحكومة غير قابلة للتنازل عنها

الصيغة رقم ١٣٠

اقرار بدين

Reconnaissance de dette

انا الموقع أدناه «أ» بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم ....

اقر بموجب هذا اننى تسلمت بتاريخ اليوم من السيد «ب» المقيم .... مبلغ .... قيمة قرض بمبلغ .... بفائدة قدرها .... فى المائة سنويا خصمت منه قيمة الفائدة وقدرها .... عن .... شهر مدة القرض وتسلم الى الباقى وقدره .... بموجب شيك مصرفى صادر لأمرى واذنى من بنك .... أو على بنك........ رقم .... بتاريخ اليوم .

وضمانا وتأمينا لسداد قيمة القرض قد حررت بموجب هذا لأمر واذن السيد «ب» شيك على بنك .... رقم .... استحقاق .... (١) .

وفى حالة تاخرى فى سداد الشيك فى ميعاد استحقاقه وعدم وجود رصيد لى فى البنك المذكور يوم الاستحقاق يكون من حق السيد «ب» ابلاغ النيابة العامة ضدى فضلا عن اتخاذ كافة الاجراءات الاخرى التى تصون حقوقه كما تسرى على قيمة الدين فوائد تأخير بواقع ٧٪ سنويا من تاريخ الاستحقاق حتى تمام السداد .

وللسيد «ب» الحق فى تحويل الشيك لمن يشاء دون التوقف على رضائى .

تحريرا فى .... بجهة ....

الصيغة رقم ١٣١

عقد قرض استهلاك

Acte dè Prêt de Consommation

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان على أهليتهما للتصرف ، واتفقا على الآتى :

---

(١)ملاحظة : يجب ان يحمل الشيك تاريخ واحد فقط وهو تاريخ استحقاقه والا فقد خصائص الشيك واعتبر سند دين عادى .

المادة الأولى : اقرض بموجب هذا « أ » الى «ب» ...... اردب أو كيلة .... كقرض استهلاك ، ويقر «ب» بتسلمها بعد أن عاينها بنفسه ، واتضح له خلوها من العيوب وصلاحيتها للاستهلاك .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بأن يرد بدون فائدة مقدار مثلى من الــ .... المقترض لأمر « أ » واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله ، بعد مضى .... من التوقيع على هذا العقد أى بتاريخ .... على الاكثر ، على ان حق «ب» فى الأجل الممنوح له يسقط فى حالة وفاته أو فقدان أهليته بسبب افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

المادة الثالثة : فى حالة امتناع أو تخلف «ب» أو خلفائه « أ » أو من يحل محله عن الوفاء بما التزم به فى ميعاد الاستحقاق المتفق عليه ، أو فى حالة سقوط الاجل يحتسب عليهم سعر الــ .... بالثمن الذى يضطر « أ » لمشتراه به من الاسواق ، وتسرى على هذا الثمن فوائد بواقع .... فى المائة سنويا من تاريخ الاستحقاق او سقوط الاجل حتى تمام السداد ، ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الرابعة : لــ « أ » الحق فى تحويل كل هذا العقد أو جــزء منه لمن يشاء ، دون التوقف على رضــاء «ب» وخلفائه .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الفصل الثانى

العــارية

Le Prêt à Usage

(م ٦٣٥ — ٦٤٥ مدنى)

الصيغة رقم ١٣٢

عقد عارية استعمال

Acte de Prêt à Usage (Commodat)

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .... معــير ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....

.... مستعير ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : أقرض بموجب هذا « أ » الى «ب» القابل لذلك .... لاستعماله بدون أجر ، على أن يرده له بحالته بمجرد طلبه منه ، أو بعد مضى .... اى بتاريخ ....

المادة الثانية : يقر «ب» بأنه تسلم الـ .... المعار بحالة جيدة ، بعد معاينته المعاينة التامة والتحقق من صلاحيته للاستعمال المخصص له . ويتعهد باستعماله بنفسه، وأن يقصر هذا الاستعمال على .... ساعة يوميا ، كما يتعهد بعدم التنازل عنه لغيره بأى حال من الاحوال .

المادة الثالثة : على «ب» أن يبذل فى المحافظة على الـ .... المعار ، العناية التى يبذلها فى المحافظة على ماله الخاص ، ويكون مسئولا وحده طول مدة العارية عن ضياعه أو هلاكه اوتلفه، ولو كان ذلك بسبب حادث مفاجىء أو قوة قاهرة .

وعليه تحمل نفقة صيانة الشىء المعار واستعماله ، وليس له أن يستردها أو يرجع بها على « أ » ، كما لا يحق له أن ينزع منه ما يكون قد أضافه له .

المادة الرابعة : تنتهى العارية قبل الأجل المحدد بالمادة الاولى من هذا العقد فى الحالات الآتية :

(أ) اذا عرضت لـ « أ » حاجة عاجلة للشىء المعار لم تكن متوقعة .

(ب) اذا أساء «ب» استعماله أو قصر فى الاحتياط الواجب للمحافظة عليه .

(ج) اذا توفى «ب» أو فقد اهليته بسبب افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

المادة الخامسة : اذا انتهت العارية لأى سبب من الاسباب ، يلتزم «ب» وخلفاؤه من بعده ، برد الشىء المعار بالحالة التى تكون عليه ، وذلك دون الاخلال بالمسئولية عن الهلاك أو التلف ، لـ « أ » وبمحل اقامته فورا ، ويكون السيد قاضى الامور المستعجلة مختصا للحكم برد هذا الشىء أو اثبات حالته ، ويقبل الطرفان صراحة من الآن اختصاصه ، دون الاخلال بمسئولية «ب» عن الهلاك والتلف أو التأخير فى رد الشىء المعار .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق «ب» وحده .

المادة السابعة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الفصل الثالث

الوديعة

Le Dépôt

(م ٧١٨ — ٧٢٨ مدنى)

الصيغة رقم ١٣٣

اقرار بتسلم وديعة بلا اجر

Reconnaissance de Remise d'un Dépôt à Titre Gratuit

انا الموقع ادناه .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى ....
ومقيم .... اقر واعترف بموجب هذا بأننى تسلمت بتاريخ اليوم من السيد ....
المنقولات (او البضائع) الموضحة بعد :

ملاحظة :

يجب وصف الاشياء المودعة وصفا دقيقا ، بما فيها من تلف وعيوب ونقص، لامكان تحديدها والاستدلال عليها حتى لا يضطر من أودعت طرفه لرد منقولات جديدة عند نهاية العقد .

وهذه الاشياء عهدة فى ذمتى ، اتعهد بعدم استعمالها ، والمحافظة عليها بنفسى ، وردها عينا للمودع أو لمن يفوضه فى ذلك كتابة ،بمجرد طلبها منى .

وتحرر هذا الاقرار بما تقدم .

تحريرا فى ....

الصيغة رقم ١٣٤

عقد وديعة بأجر

Acte de Dépôt à Titre Onéreux

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : (أ) بن .... بسن .... ومهنته......... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا «ب» .... بن .. ..
.. .. طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : اودع بموجب هذا « ا » طرف «ب» القابل لذلك ، المنقولات (او البضائع) الموضحة بعد :

ملاحظة : يجب وصف الاشياء المودعة وصفاً دقيقا ، بما فيها من تلف وعيوب ونقص ، لامكان تحديدها والاستدلال عليها ، حتى لا يضطر من أودعت طرفه ، لرد منقولات جديدة عند نهاية العقد .

ويعتبر توقيع «ب» على هذا العقد اعترافا منه بتسلمها .

المادة الثانية : تبقى الاشياء المذكورة عهدة فى ذمة «ب» ، ويتعهد بعدم استعمالها والمحافظة عليها وردها عيناً لـ «ا» أو لمن يفوضه فى ذلك كتابة ، بمجرد طلبها منه (أو بعد .... من تاريخ التوقيع على هذا العقد اى بتاريخ ....) .

المادة الثالثة : اتفق الطرفان على تحديد مبلغ .... كأجر لـ «ب» عن هذا الايداع ، وقد روعى فى تقدير هذا المبلغ ما سيضطر «ب» لانفاقه فى سبيل حفظ الوديعة ، وقد تعهد « ا » بسداد هذا المبلغ له وقت سحب الوديعة منه .

المادة الرابعة : يحق لـ «ب» حبس الاشياء المودعة عنده ، الى ان يتسلم من « ا » جميع المبالغ التى التزم هذا الاخير بسدادها له ، بموجب هذا العقد .

المادة الخامسة : يكون «ب» مسئولا فى حالة هلاك الاشياء المودعة ، كلها أو بعضها ، ما لم يثبت ان هلاكها كان بسبب حادث فجائى أو قوة قاهرة .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه ، تكون على عاتق « ا » وحده .

المادة السابعة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٣٥

اقرار بتسلم مبلغ من المال كوديعة

Reconnaissance de Remise d'un Dépôt d'Argent

انا الموقع ادناه .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم .... اقر وأعترف بموجب هذا ، باننى تسلمت بتاريخ اليوم على سبيل الوديعة من يد السيد

مليم جنيه

.... مبلغ .... أوراق مالية من البنك الاهلى المصرى ، عبارة عن :

عـــدد

(١) ········ ورقة كل منهـــا من فئة ·········· وأرقامها ································

(٢) ········ ورقة كل منهـــا من فئة ·········· وأرقامها ································

(٣) ········ ورقة كل منهـــا من فئة ·········· وأرقامها ································

(٤) ········ ورقة كل منهـــا من فئة ·········· وأرقامها ································

وهذه الاوراق المالية ، تبقى عهدة فى ذمتى ، اتعهد بالمحافظة عليها بنفسى ، وعدم استعمالها ، وردها عيناً للمودع او لمن يفوضه فى ذلك كتابة ، بمجرد طلبها منى .

تحريرا فى ·········· ١٩

الصيفة رقم ١٣٦

تخالص عن وديعة

Décharge de Dépôt

انه فى يوم ·························

اولا : (أ) بن ········ سن ········ ومهنته ······ وجنسيته ······ وديانته ······
ومقيم ···································· طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ··
·· طرف ثان .

يقر « أ » بأنه تسلم اليوم من «ب» جميـــع المنقولات (أو البضائع) ، التى كان قـــد أودعها طرفه ، بموجب اقرار (أو عقد) بتاريخ ·········· وبالحالة التى كان قد سلمها بها له ، وعليه يعطيه بموجب هذا مخالصـــة تامة ونهائية بهذه الوديعة ويبرىء ذمته منها .

واذا كان قد اتفق على أجر يضاف .

كما أن «ب» يعتـــرف من جهته بأنه تسلم من « أ » مبلغ ············ قيمة الأجر المتفق عليه عن مدة الايداع جميعها ، ويعتبر توقيعه على هذا العقد مخالصـــة تامة ونهائية بالاجر المذكور واعترافا منه بتسلمه .

وقد تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما .

الباب السابع عشر

الدخل الدائم والمرتب مدى الحياة

La Rente Perpétuelle et la Rente Viagère

الفصل الأول

الدخل الدائم

La Rente Perpétuelle

(م ٥٤٥ — ٥٤٨ مدنى)

الصيغة رقم ١٣٧

عقد رسمى بترتيب دخل مضمون برهن عقارى فى مقابل دفع مبلغ (١)

Acte Authentique de Constitution de Rente Perpétuelle et d'Hypothèque à Prix d'Argent

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

(١) ملاحظات : توجد بين المرتب مدى الحياة والدخل الدائم اختلافات جوهرية يمكن حصرها فى النقط الآتية :

« أ » تشمل اقساط المرتب مدى الحياة ، الفوائد واستهلاك جزء من راس المال ، فى حين أن اقساط الدخل الدائم ما هى الا فائدة راس المال المدفوع ، وعلى ذلك يجب الا تزيد عن سعر الفائدة القانونية .

«ب» ينتهى الالتزام فى عقد المرتب مدى الحياة ، بوفاة المقرر له أو أى شخص آخر حسب المشترط فى العقد فى حين أنه فى الدخل الدائم يستمر الالتزام بدفع المرتب للمقرر له ولخلفائه بصفة دائمة ، حتى بعد وفاته .

«ج» لا يجوز استبدال المرتب مدى الحياة ، فى حين أنه جائز فى الدخل الدائم .

«د» يمكن تشبيه المرتب مدى الحياة بحق الانتفاع والدخل الدائم بقرض غير مسموح فيه للمدين باسترداد المبلغ المقترض .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : تعهد بموجب هـذا «ب» بأن يؤدي على الدوام الى « أ » ، القابل لذلك ، ولأمره واذنه وبمحل اقامته ولخلفائه من بعده مبلغ .... كل .... يدفع له ابتداء من .... مقدما (أو مؤخرا) بموجب ايصالات موقع عليها منه .

المادة الثانية : تم هـذا الالتزام من قبل «ب» فى مقابل تسلمه مبلغ .... من « أ » ، دفع له نقـدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد هذا الاخير وماله ، وعليه يعطى «ب» له بموجب هـذا مخالصة تامة ونهائية بالمبلغ جميعه .

المادة الثالثة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد الدخل المرتب سنتين متواليتين رغم اعذاره ، يكون لـ « أ » عـلاوة على حقه الطبيعى فى التنفيذ عليـه بكافة الطرق القانونية للحصول على المرتبات المتأخرة ، اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، واسترداد المبلغ المدفوع منه لـ «ب» الموضـح بالمادة الثانيـة فورا ، وتكون جميع الاقساط التى سددت قبل التأخر والمستحقة السـداد لغاية تسلم « أ » المبلغ المدفوع منه ، حقا مكتسبا له ـ كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الرابعة : فى حالة اخلال «ب» بأى التزام من التزاماته المذكورة بهذا العقد ، وعلى الاخص فى حالة تأخـره فى سداد الدخل سـنتين متواليتين ، يحق لـ « أ » ولخلفائه من بعده ، طلب اقامته حارسا قضـائيا بدون أجر على العقار المرهون ، مع حقه فى خصم الدخل المستحق والذى يستحق له بطريق الأولوية والامتياز من الايراد ، دون التزامه بايداعه خزينة المحـكمة ، ويقبل «ب» ذلك صراحة من الآن ، كما يقبل اختصـاص السيد قاضى الأمور المستعجلة فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد أى حائز للعقار المرهون .

المادة الخامسة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليـه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد جميع التزامات «ب» المقررة بهذا العقد .

المادة السادسة : لايحق لـ «أ» بأى حال من الاحوال ، سوى حالة تأخـر «ب» عن القيام بالتزاماته ، مطالبته برد المبلغ المـدفوع له ، اذ ان كل التزامات «ب» لا تتعدى سـداد الدخل المقرر دفعه لـ « أ » ولخلفائه من بعده فى مواعيـد استحقاقه ، على انه يحق لـ «ب» ابراء ذمته من التزاماته هذا ، برد المبلغ المدفوع له من «أ» بشرط الا يستعمل هذا الحق قبل انقضاء .... سنة (على الا تزيد المدة المتفق عليها عن خمسة عشر سنة ، من تاريخ التوقيع على هـذا العقد) او فى حالة وفاة « أ » قبل هذه المدة بشرط اعلان «ب» رغبته هذه وانقضاء سنة على هذا الاعلان ، على ان يلتزم « أ » وخلفاؤه من بعده فى هذه الحالة ، بتقرير شطب القيد المشهر عنه لصالحه بمصاريف على عاتق «ب» .

المادة السابعة : فى حالة وفاة «ب» ، يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ودون انقسام بينهم، بالاستمرار فى أداء الدخل المقرر لـ « أ » ولخلفائه من بعده ، وفى تنفيذ جميع التزامات مورثهم المقررة بهذا العقد .

المادة الثامنة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون بموجب هذا العقد ، طول مدة سريانه ، ضـد الحريق لدى احدى شركات التأمين باسم « أ » بمبلغ .... فى ظرف .... يوما من تاريخـه ، وفى حالة حصول حريق يكون لـ « أ » ولخلفائه من بعده الحق فى تسلم الدخل الذى يكون قداستحق له واصـل المبلغ المدفوع منه بطريق الأولوية والامتياز من قيمة التأمين ومن الشركة رأسا ، دون حاجة لحضور «ب» أو صدور اى اقرار آخر منه .

المادة التاسعة : يصبح المبلغ المدفوع من « أ » بهذا العقد ، مستحق السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه او انذار، علاوة على حقه هو وخلفائه من بعده ، فى الاحتفاظ نهائيا بالدخل السابق تسلمه اذا شاء ذلك فى الاحوال الآتيـــة :

١ ـ اذا تبين فى اى وقت من الاوقات عدم صحة البيـــانات التى اثبتها «ب» بهذا العقد خاصـــة بالعقار المرهون .

٢ ـ اذا تأخر «ب» فى تنفيذ اى التزام من التزاماته المشترطة بهذا العقد .

٣ ـ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٤ ـ اذا بيع العقار المرهون او نزعت ملـــكيته جبرا او للمنافع العامة .

٥ ـ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان اهليته بسبب افلاســـه أو اعساره أو الحجر عليه او عدم قيام ورثته أو ممثليه بدفع الدخل سنتين متواليتين .

المادة العاشرة : ضمانا وتأمينا لسداد الدخل المقرر وأصل المبلغ المدفوع فى الحالات المنصوص عليها فى هذا العقد والمصروفات القضائية وغير القضائية وكافة التزامات «ب» ، يرهن هذا الاخير رهنا تأمينيا لصالح « أ » القابل لذلك ، العقار الآتى :

(تذكر بيانات العقار)

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظـــة واسماء الاحواض وارقامها ورقم كل قطعة وحدودها، مع ذكرتكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شىء .

المادة الحادية عشرة : يقر «ب» ايضا بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثانية عشرة : يقر «ب» أيضا بأن العقار المذكور ، خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة أو خفيـــة ، وأنه ليس موقوفا ولا محـــكرا فيما عـــدا (١) .. ..

كما يقر بانه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعـــة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان هذا العقار مبنيا حديثا ، يمكن اضافة : ويقر «ب» بانه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناء هذا العقار ، وانه ليس لأحدهم حق امتياز عليه .

المادة الثالثة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره ، عليه اخطار الطرف الآخر او من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقـــار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا .

المادة الرابعة عشرة: مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشـــهر قائمة قيد الرهن ، وكذا مصروفات شطب الرهن عند اســـتبدال الدخل الدائم ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحـــده .

المادة الخامسة عشرة : قد وكل « أ » بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضافية

١ ــ فى حالة وجود اكثر من مدين واحد ، يضاف البند الآتى :

جميع افراد الطرف الثانى يكونون ملزمين بطريق التضامن والتكافل فيما بينهم وبدون انقسام ، فى تنفيذ كافة نصوص هذا العقد .

٢ ــ فى حالة وجود ضامن شخصى فى العقـــد ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :
يقر «جـ» بأنه اطلع على جميع مواد هذا العقد ، وانه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى تنفيذه بجميع نصـــوصه .

٣ ــ فى حالة وجود ضامن عينى فى العقد ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «جـ» بأنه اطلع على جميع مواد هذا العقد ، وانه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى تنفيذه بجميع نصوصه ، وتأمينا وضمانا لذلك يرهن «جـ» ، علاوة على الرهن الصادر من «ب» لصالح «أ» القابل لذلك ، العقار الآتى :

(تذكر بيانات العقار)

الصيغة رقم ١٣٨

قائمـــــة

بقيد حق رهن عقارى بترتيب دخل دائم

Bordereau d'Inscription Hypothécaire en Vertu d'un Acte de Constitution de Rente Perpétuelle

قائمـــــة

بقيـــد حق رهن عقـــارى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر بالعقارى بـــ ....

لصـــــالح

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .. ..

وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى .

ضـــــد

« أ » بن .... سن .... ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..

ومقيم .. ..

بمـــــوجب

عقد رسمى بترتيب دخل دائم مضمون برهن عقارى تحرر بمكتب توثيق .. .. بتاريخ ....
تحت رقم ....

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية

الدخل المقرر بواقع .. .. كل .... تدفع كل .... مقدما أو مؤخرا .

اهم اشتراطات العقد

فى حالة تأخر «ب» عن سداد الدخل المرتب سنتين متواليين ، يحق لـــ «أ» وخلفائه من بعده ، اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيـــه أو انذار ، والمطالبة برد مبلغ .... المدفـــوع من « أ » (أو المقرر ثمنا للعقار المبيع منه لـــ «ب») ، مع اعتبار جميع أقســاط الدخل التى تسلمها قبل ذلك حقا مكتسبا له .

ويحق لـــ «ب» استبدال الدخل الدائم بعد انقضاء .... سنة من تاريخ تحرير العقد ، بشرط اخطار « أ » أو خلفائه برغبته هـــذه قبل ذلك بسنة على الاقل ، ويكون له هذا الحق أيضا فى حالة وفاة « أ » .

بيان العقـــار

(تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد ترتيب الدخل الدائم) .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١٣٩

عقد رسمى بترتيب دخل مضمون برهن عقارى فى مقابل ثمن عقار
Acte Authentique de Constitution de Rente Perpétuelle
et d'Hypothèque en Prix d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف اول .

ثانيا : «ب» بن ....
.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : باع واسقط وتنازل بموجب هذا وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، العقار الآتى :

(تذكر بيانات العقار)

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها ورقم كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والالات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى ، وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن ، دون استثناء شىء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ »ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهرة او خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا ....

كما يقر بانه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : اذا كان هذا العقار مبنيا حديثا ، يمكن اضافة :

كما أن مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها، وليس عليه اى حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا البناء .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين ام لا .

المادة الرابعة : يقر «ب» بأنه عاين العقار المبيع ، بموجب هذا العقد المعاينة التامة النافيــة للجهالة شرعا ، وانه قبل مشتراه بحالته الراهنة ، دون أن يحق له الرجوع على « أ » بأى شيء بسبب ذلك .

المادة الخامسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار المبيع، ويحق له أن يقوم بتسلمه وتحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العــوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات، كل ذلك ابتداء من اليوم ومن جهة اخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذ العقار .

المادة السادسة : يقر المتعاقدان بأن ثمن العقار المبيع بموجب هذ العقــد هو مبلغ ········· وقد اعفى البــائع المشترى من دفعه له ، فى مقابل تعهد المشترى وخلفائه من بعده بأن يؤدوا على الدوام الى البائع ، القابل لذلك ولأمره واذنه وبمحل اقامته ولخلفائه من بعده مبلغ ········· كل ········· يدفع له ابتــداء من ········· مقدما (أو مؤخرا) بموجب ايصالات موقع عليها منه .

المادة السابعة : ضمانا وتأمينا لســداد الاقساط والثمن المقدر للعقار المبيع فى الحالات المنصوص عليها فى هــذا العقد والمصروفات القضائية وغير القضائية وكافة التزامات «ب» ، يرهن هذا الاخير رهنا تأمينيا لصــالح « أ » ، القابل لذلك ، العقار الموضحة حــدوده ومعالمه بالمادة الاولى من هذا العقد .

المادة الثامنة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد الدخل المرتب سنتين متواليتين رغم اعذاره ، يكون لــ « أ » عــلاوة على حقه الطبيعى فى التنفيذ عليــه بكافة الطرق القانونية للحصول على المرتبات المتأخرة ، اعتبار هــذا العقد مفسوخا من تلقاء نفســه ، والزامه بدفع المبلغ المقدر ثمنا للعقار المبيع ، وتكون الاقســاط التى سددت قبل التأخر والمستحقة السداد لغاية دفع الثمن المذكور حقا مكتسبا له ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة التاسعة : فى حالة اخلال «ب» بأى التزام من التزاماته المقررة فى هذا العقد ، وعلى الاخص فى حالة تأخره فى سداد الدخل سنتين متواليتين ، كالموضح بالمادة السابقة ، يحق لــ « أ » ولخلفائه من بعــده ، طلب اقامته حارسا قضائيا بدون اجر على العقــار المرهون ، مع حقه فى خصم الدخل المستحق والذى يستحق له بطريق الأولوية والامتياز من الايراد ، دون التزامه بايداعه خزينة المحكمة ، ويقبل «ب» ذلك صراحة من الآن ، كما يقبل اختصاص الســيد قاضى الامور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد أى حائز للعقار المرهون .

المادة العاشرة : دين « أ » غير قابل للتجــزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد جميع التزامات «ب» المقررة بهذا العقد .

المادة الحادية عشرة : لا يحق لــ « أ » بأى حال من الاحوال ، الا فى حالة تأخر «ب» عن القيام بالتزاماته ، مطالبته بدفع الثمن المقدر للعقار المبيع ، اذ ان كل التزامات «ب» لا تتعــدى سداد الدخل المقرر دفعــه لــ « أ » ولخلفائه من بعده فى مواعيد استحقاقه ، على أن لــ «ب» ابراء ذمته من التزامه هــذا ، بدفع الثمن المقدر للعقار ، بشرط الا يستعمل هذا الحق قبل انقضاء ········· سنة (على الا تزيد المــدة التى يتفق عليها عن خمس عشرة سنة) من تاريخ التوقيع على هذا العقد ، أو فى حالة وفاة « أ » قبل هــذه المدة ، بشرط اعلان «ب» رغبته هذه ، وانقضاء سنة على هذا الاعلان ، على أن يلتزم « أ » وخلفاؤه من بعده فى هــذا الحالة بتقرير شطب القيد المشهر عنه لصــالحه بمصروفات على عاتق «ب» .

المادة الثانية عشرة : فى حالة وفاة «ب» ، يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ، ودون انقســـام بينهم بالاستمرار فى أداء الدخل المقرر لـــ « أ » ولخلفائه من بعده ، وفى تنفيذ جميع التزامات مورثهم المقررة بهـــذا العقـــــد .

المادة الثالثة عشرة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون طول مدة سريان هذا العقد ضـــد الحريق ، لدى
مليم جنيه
احدى شركات التأمين باسم « أ » بمبلغ ·········· فى ظرف ········ يوما من تاريخه ، وفى حالة حصول حريق ، يكون لـــ « أ » ولخلفائه من بعده ، الحق فى تسلم الدخل الذى يكون قد استحق له ، والثمن الذى قدر للعقار بطريق الأولوية والامتيـــاز من قيمة التأمين ومن الشركة رأسا ، دون حاجة لحضور«ب» أوصدور أى اقرار آخر منه .

المادة ارابعة عشرة : يصبح الثمن المقدر للعقار مستحق السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه او انذار ، علاوة على حق « أ » وخلفائه من بعده فى الاحتفاظ نهائيا بالدخل السابق تسلمه ، اذا شاء ذلك فى الاحوال الآتية :

١ ـــ اذا تأخر «ب» فى تنفيذ أى التزام من التزاماته ، المشترطة بهذا العقد .

٢ ـــ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان ، أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٣ ـــ اذا بيع العقار المرهون ، أو نزعت ملـــكيته جبرا ، او للمنافع العامة .

٤ ـــ فى حالة وفاة «ب» أو فقـــدان أهليته بسبب افلاسه أو اعساره او الحجر عليه ، وعدم قيام ورثته أو ممثليه بدفع الدخل سنتين متواليتين .

المادة الخامسة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطنا مختارا له ، بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره ، عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة السادسة عشرة: مصروفات هذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشـــهر قائمة قيد الرهن ، وكذا مصروفات شـــطب الرهن عند اســـتبدال الدخل الدائم ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحـــده .

المادة السابعة عشرة : قد وكل كل من «أ» و «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ ········ المحامى، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة به ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضـــافية

١ ـــ فى حالة تعدد أفراد الطرف الثانى ، تضاف المادة التالية :

« جميع افراد الطرف الثانى يكونون ملزمين بطريق التضامن والتكافل فيما بينهم وبدون انقســـام ،فى كافة نصوص هذا العقد .

٢ ـــ فى حالة وجود ضامن شخصى فى العقـــد ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «جـ» بأنه اطلع على جميع مواد هذا العقد ، وأنه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى تنفيذه بجميع نصـــوصه .

الصيغة رقم ١٤٠

عقد رسمى باستبدال دخل دائم(١)

Acte Authentique de Rachat d'une Rente Perpétuelle

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... **ومقيم** .... طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بموجب عقد رسمى محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... دفع « أ » الى «ب» مبلغ .... مليم جنيه (أو باع له العقار الكائن بـ .... الذى قدر ثمنه بمبلغ .... مليم جنيه) فى مقابل تعهد «ب» بأن يؤدى له على الدوام ولخلفائه من بعده دخل قدره .... كل ...... يدفع فى .... مقدما (أو مؤخرا) ابتداء من ....

وضمانا وتأمينا لهذا الالتزام ، رهن «ب» لصالح « أ » ، العقار الموضح بعد :

(تذكر بيانات العقار)

....

وقد أشهر « أ » قائمة قيد هذا الرهن ، بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... رقم ....

وقد اشترط فى العقد المذكور ، امكان استبدال الدخل الدائم المقرر فى مقابل قيام «ب» أو ورثته برد المبلغ المدفوع من « أ » (أو الثمن الذى قدر للعقار) بشرط الا يكون قد مضى على العقد .... وأن يكون قد اخطره برغبته هذه قبل ذلك بسنة على الاقل ، وبما أن «ب» قد قام بالاخطار المذكور بتاريخ .... فقد قبل « أ » ، بموجب هذا ، استبدال الدخل الدائم المرتب له من «ب» .

المادة الثانية : دفع «ب» الى « أ » بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين مبلغ .... يقر « أ » بتسلمه ، ويعطى لـ «ب» بموجب هذا ، مخالصة تامة ونهائية عنه ، وبذلك يصبح عقد ترتيب الدخل الدائم ملغى ولا يعمل به ابتداء من اليوم .

المادة الثالثة : يقر« ا » ويعترف بأنه قد تسلم جميع المبالغ المستحقة حتى اليوم، من اقساط الدخل الدائم، واصبحت جميع المبالغ المذكورة حقا مكتسبا له ، ولايحق لـ«ب» مطالبته بردها لأى سبب من الاسباب .

المادة الرابعة : كنتيجة لهذا الاستبدال يتنازل « ا » عن القيد المشهر عنه لصالحه بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم ... . ويقرر شطبه شطبا نهائيا ، مع التصريح للسيد امين مكتب الشهر العقارى المذكور ، ولكل موظف مختص بالتأشير بهذا الشطب ، على هامش القيد .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل مايلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٤١ (١)

عقد رسمى باستبدال دخل دائم بسبب وفاة المقرر له الدخل

Acte Authentique de Rachat d'une Rente Perpétuelle par Suite du Décès du Crédit Rentier

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : «ج» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

ثانيا : «د» .... بن ....
....

ثالثا : «هـ» .... بنت ....

الجميع بصفتهم ورثة المرحوم « ا » ، المتوفى بتاريخ .... كما هو ثابت من الاعلام الشرعى الصادر من .... المرافق لهذا العقد .... طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

---

(١) ملاحظة : طلب الشطب كالصيغة رقم ١٤٤ .

المادة الاولى : بموجب عقد رسمى محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... دفع المرحوم « أ » الى «ب» مبلغ .... (او باع له العقار الكائن بـ .... الذى قدر ثمنه بمبلغ .... (فى مقابل تعهد «ب» بأن يؤدى له على الدوام ولخلفائه من بعده دخلا قدره .... كل .... يدفع فى .... مقدما (أو مؤخرا) ابتداء من ....

وضمانا وتامينا لهذا الالتزام ، رهن «ب» لصالح المرحوم « أ » العقار الموضح بعد :

(تذكر بيانات العقار)

وقد اشهرت قائمة قيد هذا الرهن ، بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم ....

وقد اشترط فى العقد المذكور ، امكان استبدال الدخل الدائم المقرر بمجرد وفاة «ب» ، بشرط اخطار ورثته قبل ذلك بسنة على الاقل .

وبما ان «ب» قد قام بالاخطار المذكور بتاريخ .... فقد قبل افراد الطرف الاول استبدال الدخل الدائم المرتب من «ب» ، لمورثهم ولهم من بعده .

المادة الثانية : دفع «ب» لافراد الطرف الاول ، بصفتهم الورثة الوحيدين لـ « أ » ، بمجلس هذا العقد امامنا
ملیم جنيه
وامام الشاهدين مبلغ .... اقروا بتسلمه واعطوا عنه لـ «ب» مخالصة تامة ونهائية ، وبذلك يصبح عقد ترتيب الدخل الدائم ملغى ولا يعمل به ابتداء من اليوم .

المادة الثالثة : يقر ويعترف افراد الطرف الاول بأن مورثهم وهم من بعده ، قد تسلموا جميع المبالغ المستحقة حتى اليوم ، من الدخل الدائم ، كما أن المبالغ المذكورة اصبحت حقا مكتسبا لهم ، ولا يحق لـ «ب» مطالبتهم بردها لأى سبب من الأسباب .

المادة الرابعة : كنتيجة لهذا الاستبدال ، يتنازل افراد الطرف الاول ، بصفتهم ورثة المرحوم « أ » عن القيد المشهر عنه لصالحه بمكتب الشهر العقارى .... بتاريخ .... تحت رقم .... ويقررون شطبه شطبا نهائيا ، مع التصريح للسيد امين مكتب الشهر العقارى المذكور ، ولكل موظف مختص بالتأشير بهذا الشطب على هامش القيد .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل ما يلزم لتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الفصل الثاني

المرتب مـدى الحيـــاة

La Rente Viagère

(م ٧٤١ — ٧٤٦ مدنى)

الصيغة رقم ١٤٢

عقد رسمى بتقرير مرتب مدى الحياة مضمون برهن عقارى

فى مقابل دفع مبلغ

Acte Authentique de Constitution d'une Rente Viagère et d'Hypothèque à Prix d'Argent

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيـــم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» بن ....
.... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : تعهد بموجب هذا «ب» بأن يؤدى الى « أ » القابل لذلك ، ولأمره واذنه وبمحل اقامته ، ما دام هـــذا الاخير على قيد الحياة مرتبا دوريا قدره .... شهريا يدفع له فى اول كل شهر ، ابتداء من اول شـهر .... بموجب ايصالات موقع عليها منه .

المادة الثانية : تم هـــذا الالتزام من قبل «ب» ، فى مقابل تسلمه مبلـــغ .... من « أ » دفع له نقـــدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين من يد هذا الأخير وماله ، وعليه يعطى بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بالمبلغ جميعه .

المادة الثالثة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد مرتب ...... شهر فى مواعيد استحقاقها ، يكون لـــ « أ » علاوة على حقه الطبيعى فى التنفيذ عليه بكافة الطرق القانونية للحصول على المرتبات المتأخرة اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه واسترداد المبلغ المدفوع منه لــ «ب» الموضح بالمـــادة الثانية فـــورا ، وتكون المرتبات التى سددت قبل التأخير والمستحقة السداد لغاية تسلم « أ » المبلغ المدفوع منه ، حقا مكتسبا له ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه او انذار .

المادة الرابعة : فى حالة اخلال «ب» بأى التزام من التزاماته المذكورة بهذا العقد ، وعلى الأخص فى حالة تأخره فى سداد مرتب ...... شهور متوالية يكون لـ « أ » ، الحق فى طلب تعيينه حارسا قضائيا بدون أجر على العقار المرهون ، مع حقه فى خصم المرتبات المستحقة والتى تستحق له بطريق الأولوية والامتياز من الايراد ، دون التزامه بايداعها بخزينة المحكمة ، ويقبل «ب» صراحة من الآن ذلك ، كما يقبل اختصاص السيد قاضى الامور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ويعمل بهذا الشرط ضد اى حائز للعقار المرهون.

المادة الخامسة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد جميع التزامات «ب» المبينة بهذا العقد .

المادة السادسة : هذا العقد قد روعى فيه مصلحة الطرفين ، وعلى ذلك فلا يحق لـ « أ » بأى حال من الاحوال الا فى حالة تأخر «ب» عن القيام بالتزاماته ، مطالبته برد المبلغ المدفوع له ، كما أن كل التزامات «ب» لا تتعدى دفع المرتب الشهرى لـ « أ » فى مواعيد استحقاقه، ولا يحق لـ «ب» بأى حال من الاحوال ابراء ذمته من التزامه برد هذا المبلغ المدفوع له من «أ».

المادة السابعة : فى حالة وفاة «ب» يكون ورثته ملزمين بطريق التضامن والتكافل ودون انقسام بينهم بالاستمرار فى أداء المرتب المقرر لـ « أ » ، وفى تنفيذ جميع التزامات «ب» المقررة بهذا العقد .

المادة الثامنة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون بموجب هذا العقد طول مدة سريانه ، ضد الحريق لدى احدى شركات التأمين باسم « أ » بمبلغ .... فى ظرف .... يوما من تاريخه ، وفى حالة حصول حريق يكون لـ « أ » الحق فى تسلم المرتبات التى تكون قد استحقت له وأصل المبلغ المدفوع منه بطريق الأولوية والامتياز من قيمة التأمين ومن الشركة رأسا دون حاجة لحضور «ب» أو صدور أى اقرار آخر منه .

المادة التاسعة : يصبح المبلغ المدفوع من « أ » بهذا العقد مستحق السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، علاوة على حقه فى الاحتفاظ نهائيا بالمرتبات السابق تسلمها ، اذا شاء ذلك ، فى الاحوال الآتية :

١ ـ اذا تبين فى أى وقت من الأوقات عدم صحة البيانات التى اثبتها «ب» بهذا العقد .

٢ ـ اذا تأخر «ب» فى تنفيذ اى التزام من التزاماته المشترطة بهذا العقد .

٣ ـ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضمان بأى عمل كان أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٤ ـ اذا بيع العقار المرهون أو نزعت ملكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٥ ـ اذا أجر «ب» العقار المرهون لمدة تزيد عن .... سنة أو تخالص عن ايجاره لمدة تزيد عن .... شهر مقدما .

٦ ـ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان اهليته بسبب افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه وعدم قيام ورثته أو ممثليه بدفع مرتبات .... شهر متوالية .

المادة العاشرة : ضمانا وتأمينا لسداد المرتبات وأصل المبلغ المدفوع فى الحالات المنصوص عليها والمصروفات القضائية وغير القضائية وكافة الالتزامات المترتبة على هذا العقد ، يرهن «ب» الطرف الثانى رهنا تأمينياً لصالح « أ » الطرف الاول ، القابل لذلك ، العقار الآتى :

(تذكر بيانات العقار)

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحـــواض وأرقامها وأرقام كل قطعـــة وحـــدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعيـــة والسواقى والاشجار والنخيل والمبـــانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الحادية عشرة : يقر «ب» بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بموجب ....

المادة الثانية عشرة : يقر «ب» ايضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقوق العينية ، أيا كان نوعها ، كالرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ، ظاهـــرة او خفية ، وأنه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عدا (١) .. ..

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة وبصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان العقار مبنياً حديثاً يمكن اضافة :

ويقر «ب» بأنه سدد جميع مطلوب المقاولين الذين تولوا بناء هـــذا العقار وانه ليس لأحـــدهم حق امتياز عليه .

المادة الثالثة عشرة : يتوقف دفع المرتب المقرر بهذا العقد بمجرد وفـــاة « أ » ، وتبرأ ذمة «ب» من كل التزام من تاريخ الوفاة ولا يحق لورثة « أ » مطالبة «ب» بأى شىء من المرتب أو أصل المبلغ ، لأنه روعى فى تحديد قيمة المرتب أن يشمل الفوائد واستهلاك اصـــل المبلغ المدفوع .

المادة الرابعة عشرة : لــ «ب» وخلفائه من بعده ، الحق فى اجراء شطب القيد الذى يشهر عنه شطبا نهائيا بدون قيد ولا شرط ، بمصروفات على عاتقهم ، بمجرد وفاة « أ » وعلى السيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص اجرء التأشير بما تقدم على هامش القيد المذكور اعلاه ، بمجرد تقديم شهادة رسمية له دالة على وفاة «أ» .

المادة الخامسة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة السادسة عشرة : مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشهر قائمة قيـــد الرهن ، وكذا مصروفات شطب الرهن عنـــد وفاة « أ » ، أو سداد المبلغ المدفوع ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحـــــده .

المادة السابعة عشرة : قـــد وكل « أ » بموجب هـــذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صـــورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضـــافية

١ ـــ فى حالة وجود أكثر من مدين واحد يضـــاف البند الآتى :

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا .

جميع أفراد الطرف الاول المدينين ، يكونون ملزمين بطريق التضامن والتكافل فيما بينهم بدون انقسام، فى تنفيذ كافة نصوص هذا العقد .

٢ — فى حالة وجود ضامن شخصى فى العقد ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «جـ» بأنه اطلع على جميع مواد هذا العقد وانه يضمن «ب» بطريق التضامن والتكافل فى تنفيذ جميع نصوصه .

٣ — فى حالة وجود ضامن عينى فى العقد يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «جـ» بأنه اطلع على جميع مواد هذا العقد وانه يضمن «ب» بطريق التضمن والتكافل فى تنفيذه بجميع نصوصه وتامينا وضمانا لذلك يرهن «جـ» علاوة على الرهن الصادر من «ب» لصالح « أ » القابل لذلك العقار الآتى :

(تذكر البيانات كالموضح بالمادة العاشرة من هذا العقد)

الصيغة رقم ١٤٣

قائمة بقيد حق رهن عقارى تأمينى بموجب عقد رسمى بتقرير مرتب مدى الحيــاة

Bordereau d'Inscription Hypothécaire en Vertu d'un Acte Authentique de Constitution de Rente Viagère

قائمة بقيد حق رهن عقارى

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـــ ....

لصـــالح

« أ » بن .... سن ....، ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .. .. المحامى بـــ .. ..

ضـــد

«ب» بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. ..

بمـــوجب

عقد رسمى بتقرير مرتب مدى الحيــاة مضمون برهن عقارى تحرر بمكتب توثيق ....
بتاريخ .... تحت رقم ....

ضمانا وتامينا لسداد المبالغ الآتية :

.... شهريا مدى حياة « أ » ، ابتداء من أول شهر ....

اهم اشتراطات العقد

فى حالة تأخر «ب» فى سداد مرتب .... شهر فى مواعيد استحقاقها ، يحق لـ « أ » اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه أو انذار،ومطالبة «ب» بردمبلغ .... المدفوع منه له مع اعتبار جميع المرتبات التى تسلمها قبل ذلك من «ب» حقا مكتسبا له .

بيان العقار

تنقل البيانات المساحية والتكليف حرفيا من واقع عقد تقرير المرتب مدى الحياة .

توقيع الطالب أو محاميه

الصيغة رقم ١٤٤

طلب مقدم لمكتب الشهر العقارى
لاجراء شطب القيد المشهر عنه بموجب عقد رسمى بتقرير مرتب مدى الحياة
بسبب وفاة المقرر له المرتب

Requête au Bureau de la Publicité Immobilière en Radiation de l'Inscription prise en Vertu d'un acte authentique de Constitution de Rente Viagère par suite du Décès du Crédit Rentier

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بـ ....

مقدمه .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم ....
....

يرجو اجراء التأشير بالشطب شطبا نهائيا على هامش قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... لصالح « أ » ضد «ب» ....

ومرفق بهذا الطلب المستندات الآتية :

١ ــ صورة رسمية من العقد الرسمى بتقرير مرتب مدى الحياة المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... المأخوذ بموجبه القيد المطلوب شطبه ، ومنصوص بالمادة الرابعة عشرة منه على حق «ب» (وورثته من بعده) فى اجراء شطب القيد المذكور ، شطبا نهائيا بدون قيد ولا شرط بمجرد وفاة « أ » .

٢ ــ مستخرج رسمى من مكتب صحة .... بتاريخ .... بثبوت وفاة « أ » بتاريخ ....

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باجراء شطب القيد سالف الذكر .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .

---

(١) ملاحظة اولى : قائمة القيد تحرر كالصيغة رقم ١٣٨ .

ملاحظة ثانية : طلب التأشير الهامشى بالشطب بسبب وفاة المقرر له المرتب كالصيغة رقم ١٤٤ .

الصيغة رقم ١٤٥

عقد رسمى

بتقرير مرتب مدى الحياة مقابل ثمن عقار (١)

Acte Authentique de Constitution de Rente Viagère en Prix d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... بائع ، طرف أول .

ثانيا : «ب» بن ....
.... مشتر طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : باع وأسقط وتنازل بموجب هذا العقـــد ، وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية « أ » الطرف الاول الى «ب» الطرف الثانى ، القابل لذلك ، العقار الآتى :

بيان العقــــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقــار وتسكوينه مع ذكر تكليفه ، وكل ما يتبـــع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شيء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحــواض وارقامها وارقام كل قطعـــة وحـــدودها مع ذكر تكليفها والآلات والأدوات الزراعيـــة والسواقى والاشجار والنخيل والمبـــانى وما يتبع الاطيان من مراو وطرق ومساكن دون استثناء شيء .

المادة الثانية : يقر « أ » بأن العقار المذكور مملوك له بطريق .... بمـوجب ....

المادة الثالثة : يقر « أ » أيضا بأن العقار المذكور خال من كافة الحقـــوق العينية ، أيـــاً كان نوعها ، كالـــرهن والاختصاص والامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق ظاهرة او خفية ، وانه ليس موقوفا ولا محكرا فيما عـــدا (١) ....

كما يقر بأنه حائز له دون منازعة بصفة ظاهرة وغير منقطعة ، ولم يسبق له التصرف فيه .

ملاحظة : واذا كان العقار مبنيا حديثا ، يمـــكن اضافة :

كما ان مبانى هذا العقار مطابقة للقوانين واللوائح المعمول بها وليس عليه اى حق امتياز لصالح المقاولين الذين تولوا البناء .

المادة الرابعة : يقر ويعترف «ب» بأنه عاين العقار المبيع بموجب هذا العقد ، المعاينة التامة النافية للجهالة شرعا

وأنه قبل مشتراه بحالته الراهنة ، دون أن يحق له الرجوع على « أ » بأى شىء بسبب ذلك .

المادة الخامسة : بمجرد التوقيع على هذا العقد ، يصبح «ب» المالك الوحيد للعقار المبيع ، ويحق له أن يقوم بتسلمه فورا وتحصيل ايجاره ، كما عليه دفع العوائد وباقى الضرائب القانونية والمصروفات ، كل ذلك ابتداء من اليوم ، ومن جهة أخرى يعترف «ب» بأنه تسلم من « أ » جميع مستندات الملكية وعقود الايجار ، بعد تحويلها اليه ، والمستندات الاخرى المتعلقة بهذا العقار .

ملیم جنيه

المادة السادسة : يقر المتعاقدان بأن ثمن العقار المبيع بموجب هذا العقد ، هومبلغ.......... وقد أعفى البائع المشترى من دفعه له ، فى مقابل تعهد المشترى وخلفائه من بعده ، بأن يؤدوا على الدوام الى البائع ،

ملیم جنيه

القابل لذلك ، وما دام على قيد الحياة ولأمره ولاذنه وبمحل اقامته مبلغ .... شهريا ، يدفع له فى أول كل شهر ابتداء من أول شهر .... سنة ....بموجب ايصالات موقع عليها منه .

المادة السابعة : ضمانا وتأمينا لسداد المرتبات والثمن المقدر المبيع فى الحالات المنصوص عليها فى هذا العقد، والمصروفات القضائية وغير القضائية وكافة التزامات «ب» ، يرهن هذا الاخير رهنا تأمينيا لصالح « أ » الطرف الاول ، القابل لذلك ، العقار الموضحة حدوده ومعالمه بالمادة الاولى من هذا العقد .

المادة الثامنة : فى حالة تأخر «ب» فى سداد مرتب .... شهر فى مواعيد استحقاقها ، يكون لـ « أ » علاوة على حقه الطبيعى فى التنفيذ عليه بكافة الطرق القانونية للحصول على المرتبات المتأخرة ، اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، والزامه بدفع المبلغ المقدر ثمنا للعقار المبيع ، وتكون المرتبات التى سددت قبل التأخر والمستحقة السداد لغاية دفع الثمن المذكور حقا مكتسبا له ، كل ذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة التاسعة : فى حالة اخلال «ب» بأى التزام من التزاماته المقررة بهذا العقد وعلى الأخص فى حالة تأخره فى سداد مرتب .... شهر متوالية كالموضح فى المادة السابقة ، يحق لـ « أ » طلب اقامته حارسا قضائيا بدون أجر على العقار المرهون ، مع حقه فى خصم المرتبات المستحقة والتى تستحق له بطريق الأولوية والامتياز من الايراد ، دون التزامه بايداعها خزينة المحكمة ، ويقبل «ب» ذلك صراحة من الآن ، كما يقبل اختصاص السيد قاضى الأمور المستعجلة فى الفصل فى طلب الحراسة ، ويعمل بهذا الشرط ضد أى حائز للعقار المرهون .

المادة العاشرة : دين « أ » غير قابل للتجزئة ، وعليه فكل جزء من العقار المرهون ضامن لسداد جميع التزامات «ب» المقررة بهذا العقد .

المادة الحادية عشرة : هذا العقد روعى فيه مصلحة الطرفين ، وعلى ذلك فلا يحق لـ « أ » بأى حال من الاحوال الا فى حالة تأخر «ب» عن القيام بالتزاماته ، مطالبته بدفع الثمن المقرر للعقار المبيع ، كما أن كل التزامات «ب» لا تتعدى دفع المرتبات الشهرية لـ « أ » فى مواعيد استحقاقها ، ولا يحق لـ «ب» بأى حال من الاحوال ابراء ذمته من التزاماته بسداد ثمن العقار المبيع له من « أ » .

المادة الثانية عشرة: فىحالة وفاة «ب» يكون ورثته ملزمينبطريق التضامن والتكافل دون انقسام بينهم بالاستمرار فى أداء المرتب المقرر لـ « أ » ، وفى تنفيذ جميع التزامات مورثهم المقررة بهذا العقد .

---

(١) ملاحظة : ينص عما اذا كانت أرض العقار مفروض عليها مقابل تحسين أم لا .

المادة الثالثة عشرة : يتعهد «ب» بأن يؤمن على العقار المرهون طول مدة سريان هذا العقد ضد الحــريق لدى احدى شركات التأمين باسم « أ » بمبلغ .... فى ظــرف .... يوما من تاريخــه ، وفى حالة حصول حريق يكون لــ«أ» الحق فى تسلم المرتبات التى تكون قد استحقت له والثمن الذى قدر للعقار بطريق الأولوية والامتياز من قيمــة التأمين ومن الشركة رأسا دون حاجة لحضور «ب» أو صدور أى اقرار آخر منه .

المادة الرابعة عشرة : يصبح الثمن المقدر للعقار مستحق السداد فورا ودون حاجة لأى تنبيــه او انذار ، علاوة على حق « أ » فى الاحتفاظ نهائيا بالمرتبات السابق تسلمها ، اذا شاء ذلك فى الاحوال الآتية :

١ ـــ اذا تأخــر «ب» فى تنفيــذ اى التزام من التزاماته المشترطة بهذا العقد .

٢ ـــ اذا تسبب فى انقاص قيمة الضــمان بأى عمل كان أو امتنع عن صيانة العقار المرهون .

٣ ـــ اذا بيع العقار المرهون أو نزعت ملكيته جبرا أو للمنافع العامة .

٤ ـــ اذا اجر «ب» العقار المرهون لمــدة تزيد عن سنة أو تخالص عن ايجاره لمدة تزيد عن . . . . شهر مقدما .

٥ ـــ فى حالة وفاة «ب» أو فقدان أهليته بسبب افلاسه او اعساره او الحجر عليه وعدم قيام ورثته او ممثليه بدفع مرتبات .... شهر متوالية .

المادة الخامسة عشرة : يبطل مفعول هذا العقد ويتوقف دفع المرتب المقرر به ، بمجرد وفاة « أ » ، وتبرأ ذمة «ب» من كل التزام من تاريخ الوفاة ، ولا يحــق لورثة « أ » مطالبــة «ب» أو ورثته بأى شىء من المرتب ، أومن أصل المبلغ ، لأنه روعى فى تحديد قيمة المرتب أن يشمل ريع العقار المبيع واستهلاك ثمنه .

المادة السادسة عشرة : لــ «ب» ولخلفائه من بعــده ، الحق فى اجراء شطب القيد الذى يشهر عنه شطبا نهائيا بدون قيــد ولا شرط ، بمصروفات على عاتقهم ، بمجرد وفاة «أ» ، وعلى السيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقــد ولكل موظف مختص اجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد المذكور أعلاه ، بمجرد تقديم شــهادة رسمية له دالة على وفاة « أ » .

المادة السابعة عشرة : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنــوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر أو من يحل محله بذلك بخطاب موصى عليه .

المادة الثامنــة عشرة : مصروفات هذا العقــد واتعابه وكل ما يلزم لتمام استيفائه وشــهر قائمة الــرهن وكذا مصروفات شطب الرهن عنــد وفاة « أ » ، تكون جميعها على عاتق «ب» وحده .

المادة التاسعة عشرة : قد وكل كل من « أ » و «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية الخاصة به ، ومايلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

مواد اضافية

١ ـــ فى حالة تعدد افراد الطرف الثانى تضــاف المادة التالية :

جميع افــراد الطرف الثانى يكونون ملزمين بطريق التضـــامن والتكافل فيما بينهم وبدون انقســـام فى تنفيذ كافة نصوص هذاالعقد .

٢ ــ فى حالة وجود ضامن شخصى فى العقد ، يدخل طرفا ثالثا فيه ، ويذكر الآتى :

يقر «ج» بانه اطلع على جميع مواد هــذا العقد وانه يضمن «أ» بطريق التضامن والتكافل فى تنفيذه بجميع نصوصه .

الصيغة رقم ١٤٦

عقد رسمى بتقرير نفقة من ابن لوالده

Acte Authentique de Constitution de Pension Alimentaire par un Enfant à son Père

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ....
ديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يقرر بموجب هذا « أ » لصالح «ب» والده ، القابل لذلك ، نفقة شهرية دائمة مدى حياة هذا الاخير غير قابلة للتنازل أو التحويل أو الحجز ، قــدرها .... ، يتعهد بدفعها له فى أول كل شهر ابتــداء من .... سنة .... بمحل اقامته وبايصالات موقع عليها منه ، وذلك لاعانته على مواجهة أعباء الحياة وضرورياتها .

المادة الثانية : قد روعى فى تحديد هذه النفقة مركز « أ » المالى ومقدار دخله ، كما روعى أيضا سن «ب» ومركزه الاجتماعى وعجزه عن التكسب وعوزه .

المادة الثالثة : تسقط النفقة المقررة بموجب هذا العقــد بمجرد وفاة «ب» كما يعفى ورثة « أ » من وجوب ادائها من تاريخ وفاة هذا الاخير .

المادة الرابعة : يتعهد «ب» صراحة بعدم اعلان هذا العقد أو تنفيذه ، طالما أن « أ » قائم بأداء النفقة فى مواعيــد استحقاقها .

المادة الخامسة : مصروفات هــذا العقد واتعابه ، على عاتق « أ » وحده .

المادة السادسة : قد وكل «ب» بموجب هــذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هــذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من صور اخــرى نيابة عنه .

الصيغة رقم ١٤٧

عقد رسمى بتقرير نفقة من ابناء لوالديهم

Acte Authentique de Constitution de Pension Alimentaire
par des Enfants à leur Père et Mère

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « أ » .... ومهنته .... ومقيم ....

ثانيا : «ب» .... ومهنته .... ومقيم ....

ثالثا : «ج» .... ومهنته .... ومقيم ....

الجميع أولاد .... بن .... وجنسيتهم .... وديانتهم .... طرف أول .

رابعا : «د» .... بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ..

خامسا: «هـ» .... بنت .... بن .... حرم «د» ومقيمة معه .... طرف ثان .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يتقــرر بموجب هــذا افراد الطرف الاول لصالح «د» و «هـ» والديهما القابلين لذلك ، نفقة شهرية دائمة مدى حياتهما غير قابلة للتنازل أو التحويل أو الحجز قدرها .... يتعهدون بدفعها بواقع :

مليم جنيه

.... من « أ »

.... من «ب»

.... من «ج»

فى أول كل شهر ابتداء من .... بمحل اقامة افراد الطرف الثانى بموجب ايصالات موقع عليها منهما ؛ وذلك لاعانتهما على مواجهة اعباء الحياة وضرورياتها .

المادة الثانية : قد روعى فى تحديد هذه النفقة المركز المالى لكل من « أ » و «ب» و «ج» ومقــدار دخله كما روعى أيضا سن والديهم ومركزهما الاجتماعى وعجزهما عن الكسب وعوزهما .

المادة الثالثة : فى حالة وفاة احد افراد الطرف الثانى ، يستمر دفع النفقة للباقى منهما على قيد الحياة ، على أن تخفض هذه النفقة الى مبلغ .... شــهرياتدفع من افراد الطرف الاول بنفس النسب وتسقط النفقة كلنيا بمجرد وفاة افراد الطرف الثانى ، كما أنه فى حالة وفاة أحد أفراد الطرف الاول ، يعفى ورثته من أداء نصيبه من تاريخ حصول الوفاة .

المادة الرابعة : يتعهد أفراد الطرف الثانى صراحة ، بعدم اعلان هذا العقد أو تنفيذه ضد أى فرد من افراد الطرف الاول ، طالما هو قائم بدفع أقساط النفقة التى التزم بها فى مواعيد استحقاقها .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد ، على عاتق افراد الطرف الاول مثالثة بينهم .

المادة السادسة : تد وكل أفراد الطرف الثانى بموجب هذا ، السيد لاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنهما .

الصيغة رقم ١٤٨

عقد رسمى بتقرير نفقة من اب لابنه غير الشرعى المعترف ببنوته

Acte Authentique de Constitution de Pension Alimentaire par un Père à son Enfant Naturel Reconnu

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يقرر بموجب هذا «أ» الطرف الاول نفقة شهرية غير قابلة للتنازل او التحويل أو الحجز قدرها مليم جنيه

.... لصالح الطفل .... المولود بتاريخ .... والمقيد بمكتب صحة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على أنه ابن الآنسة «ب» ومن أب مجهول والذى اعترف « أ » ببنوته له بموجب اشهاد محرر بتاريخ .... أمام ومن محكمة .... للأحوال الشخصية فى المادة .... سنة ....

المادة الثانية : تدفع هذه النفقة فى أول كل شهر ابتداء من ....بمحل اقامة الآنسة «ب» بموجب ايصالات موقع عليها منها ، وذلك لاعانتها على تربية الطفل المذكور ، على أن تقوم بحضانته وبكل ما يلزم لنفقته .

المادة الثالثة : قد روعى فى تحديد هذه النفقة مركز « أ » المالىومقدار دخله ، كما روعى ما يلزم الطفل من نفقات .

المادة الرابعة : يلتزم « أ » بالمواظبة على دفع هذه النفقة ، حتى يبلغ الطفل المذكور سن الرشد على أن تزاد الى مبلغ .... شهريا من تاريخ التحاق الطفلبالمدارس .

المادة الخامسة : تسقط النفقة المقررة بموجب هذا العقد ، بمجرد وفاة الطفل ·········· ، وكذا فى حـــالة كف الآنسة «ب» عن حضانته أو حرمانها منها . هـــذا ومن المتفق عليه صراحة بين المتعاقدين انه لايحق للآنسة المذكورة الاحتجاج بهذا العقد ضد « أ » لمطالبته بحقوق شخصية قد تدعيها .

المادة السادسة : تتعهد الآنسة «ب» صراحة بعدم اعلان هذا العقد أو تنفيذه ضد « أ » طالما هو قائم بدفع اقســاط النفقة التى التزم بها فى مواعيد استحقاقها .

المادة السابعة : مصروفات هذا العقد واتعابه، على عاتق « أ » وحده .

المادة الثامنة : قد وكلت الآنسة «ب» بموجب هــذا ، السيد الاستاذ ·· ········· المحامى فى تسلم صـــورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنها .

الباب الثامن عشر

شطب القيود والاختصاصات

Radiation des Inscriptions et Affectations

(المادة ٤٥ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦)

الصيغة رقم ١٤٩

عقد رسمى بمخالصة وشطب نهائى

بدون حضور المدين (١)

Acte Authentique de Quittance et de Mainlevée Dufinitive en l'Absence de débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... **وجنسيته** .... **وديانته** ....
ومقيم ....

وطلب منا اثبات الآتى :

مليم جنيه

المادة الاولى : يداين الحاضر فلانا بمبلغ .... من اصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ......) وقد اخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) اشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .. .. والنواحى والمركز والمحافظة واسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحدودها ، مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : يقر « أ » بتنازله نهائيا بدون قيد ولا شرط عن القيد (أو الاختصاص) الموضح بالمادة السابقة ، ويقرر شطبه لتسلمه قبل اليوم أو بتاريخ .... جميع حقوقه قبل مدينه من أصل وملحقات .

---

(١) ملاحظة : الشطب يكون بعقد رسمى أو حكم نهائى أو اقرار مصدق على توقيعه .

المادة الثالثة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة الرابعة : مصروفات هذا العقد وأتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه ، على عاتق المدين وحده .

المادة الخامسة : قد وكل « أ » بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم ما يلزم ، من صور هذا العقد نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشطب .

الصيغة رقم ١٥٠

طلب مقدم لمكتب الشهر العقارى

باجراء تأشير هامشى بشطب قيد

Requête au Bureau de la Publicité Immobilière de Mention
de Radiation en Marge d'une Inscription

السيد أمين مكتب الشهر العقارى ....

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) ، والمقيم ....

يرجو اجراء التأشير على هامش قائمة القيد (أو الاختصاص) المشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... بشطبه شطبا نهائيا .

ومرفق بهذا الطلب صورة الاقرار المصدق على توقيعه أو صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ......

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باتمام الشطب .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١٥١

عقد رسمى بشطب عريضة دعوى مسجلة (١)

Acte Authentique de Radiation de Transription d'une Assignation

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضـــــر :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....

ومقيم .. ..

وطلب منا اثبات الآتى :

المادة الاولى : رفع الحاضر دعوى صحة تعــاقد ، أو شفعة ، أو نزع ملكية (تنبيه نزع ملكية ، أو دعوى نزع ملكية) ضد .... بموجب صحيفة أفتتاح دعوى معلنة فى .... أمام محكمة .... قيدت بجدولها تحت رقم ...... ومحدد لها جلسة........ ومشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـــ .... بتــاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيان العقـــار

يذكر رقم العقـــار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســاحة والحدود ووصف العقـــار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

ملاحظة : اذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحــدودها ، مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : يقر « أ » بتنازله نهائياً بدون قيد ولا شرط ، عن الدعوى سالفة الذكر ، الموضحة بالمادة السابقة، كما قبل محو تسجيل عريضـــة الدعوى المذكورة واعتبار تسجيلها كأن لم يكن، ويصرح للسيد أمين مكتب الشهر العقــارى التابع له العقار المذكور بهـــذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقــدم على هامش عريضة الدعوى المسجلة .

المادة الثالثة : قد وكل « أ » بموجب هذا ، السيد الاستاذ............ المحامى ، فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشطب .

---

(١) ملاحظـــة : طلب التأشير الهامشى بالشطب كالصيغة رقم ١٥٠ .

الصيغة رقم ١٥٢

عقد رسمى بمخالصة وشطب نهائى

بين دائن ومدين (١)

Acte Authentique de Quittance et de Mainlevée Définitive
entre un Créancier et son Débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن ·········· سن ········ ومهنته ·········· وجنسيته ········ وديانته ··········
ومقيــم ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» بن ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ··
·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· مدين ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يداين « أ » الطرف الاول «ب» الطــرف الثانى بمبلغ ·· ·· ·· من أصل وملحقات حتى اليوم ، بموجب عقد ········· محرر بمكتب توثيق ·· ········ بتاريخ ········ تحت رقم ······ (أوبحكم صادر من محكمة ··········· بتاريخ ········ فى القضية رقم ········) ، وقد اخــذ بموجبه قيــد (أو اختصاص) أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة ········ بتاريخ ········ تحت رقم ········ على العقار الآتى بيانه :

بيان العقــار

يذكر رقم العقــار والشــارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظــة والمساحة والحدود ووصف العقــار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية ·········· والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحــدودها ، مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : دفع « ب » الطرف الثانى لــ « أ » الطرف الاول القابل لذلك ، مبلغ قدره ·········· نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين ، وهذا المبلغ عبارة عن جميع مطلوب (أو باقى مطلوب) « أ » قبله من أصل وملحقات بمقتضى العقد (أو الحكم) المذكور بالمادة السابقة ، وعليــه يعطى « أ » لــ «ب» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية .

المادة الثالثة : يقر « أ » بتنازله نهائيا بدون قيد ولا شرط ، عن القيد (أو الاختصاص) الموضح بالمادة الاولى ، ويقــرر شطبه ، كما يصرح للســيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة الرابعة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لاجــراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة الخامسة : قــد وكل «ب» بموجب هــذا ، السيد الاستاذ ·········· المحامى ، فى تسلم مايلزم من صور هذا العقد ، نيابة عنه، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٥٣

عقد رسمى بشطب جزئى بين دائن ومدين (١)

Acte Authentique de Mainlevée Partielle entre un Créancier et son Débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... مدين راهن ، طرف ثان .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

ملیم جنيه

المادة الاولى : يداين « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) ، وقد أخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على عقارات موضحة به من ضمنها العقار الآتى بيانه :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه ، وكل ما يتبع ذلك من ملحقات ومشتملات دون استثناء شىء .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها والآلات والادوات الزراعية والسواقى والاشجار والنخيل والمبانى وما يتبع الاطيان من مراو ومساكن دون استثناء شىء .

المادة الثانية : دفع «ب» الطرف الثانى لـ « أ » الطرف الأول القابل لذلك ، مبلغا قدره .... نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين ، وهذا المبلغ عبارة عن جزء من مطلوب « أ » قبله من أصل وملحقات بمقتضى العقد (أو الحكم) المذكور بالمادة السابقة ، وعليه يعطى « أ » لـ «ب» بموجب هذا مخالصة بالمبلغ المدفوع ويصبح الباقى على « أ » بعد اليوم مبلغ .... خلاف ما يستحق عليه من الفوائد والملحقات .

المادة الثالثة : يقر « أ » بتنازله عن القيد (أو الاختصاص) المذكور بالمادة الاولى ، ويقبل شطبه فيما يختص بالعقار المبين بهذا العقد فقط ، مع استمرار مفعول القيد (أو الاختصاص) على باقى العقارات الموضحة به .

---

(١) ملاحظة: طلب التأشير الهامشى بالشطب كالصيغة رقم ١٥٠ ، على أن يستبدل بعبارة شطب نهائى (شطبا جزئيا) .

المادة الرابعة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور اعلاه .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد وأتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم مايلزم من صور هذا العقد ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشطب .

الصيغة رقم ١٥٤

عقد رسمى بشطب جزئى بين دائن وحائز عقار (١)

Acte Authentique de Mainlevée Partielle entre un Créancier et un Tiers Détenteur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... دائن مرتهن ، طرف أول .

ثانيا «ب» بن .... حائز عقار ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بموجب عقد بيع رسمى مشهر بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... اشترى «ب» من فلان ، العقار الآتى بيانه :

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها ، مع ذكر تكليفها .

وبما أن هذا العقار مثقل مع عقارات اخرى بقيد (أو باختصاص) لصالح « أ » ضد فلان البائع

---

(١) ملاحظة : طلب التأشير الهامشى بالشطب كالصيغة رقم ١٤٩ ، على ان يستبدل بعبارة شطب نهائى (شطبا جزئيا) .

مليم جنيه
بمبلغ .... ومشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ ....
تحت رقم .... ، فقد قبل « أ » ان يتنازل ويشطب القيد (او الاختصاص) المذكور فيما يختص بالعقار الموضح اعلاه .

المادة الثانية : اقر « أ » بتنازله عن القيد (أو الاختصاص) المذكور بالمادة السابقة ، وشطبه فيما يختص بالعقار المبين بهذا العقد فقط ، مع استمرار مفعوله على باقى العقارات الموضحة به .

مليم جنيه
المادة الثالثة : تم هذا التنازل فى مقابل مبلغ .... دفع نقدا وعدا من «ب» الى « أ » بمجلس هذا العقد امامنا وامام الشاهدين ، وعليه يعطى « أ » لـ «ب» بموجب هذا مخالصة بالمبلغ المذكور ، على أن يخصم من مطلوب « أ » من أصل وملحقات قبل مدينه فلان البائع .

ملاحظة : اذا كان الشطب الجزئى تم بدون مقابل تستبدل هذه المادة بالآتى :

تم هذا التنازل بدون مقابل نظرا لأن باقى العقارات المثقلة بالقيد (أو الاختصاص) تفى بدين «أ» .

المادة الرابعة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم ما يلزم من صور هذا العقد ، نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الباب التاسع عشر

حوالة الحق وحوالة الدين

Cession des Droits et des Créances

(م ٣٠٣ — ٣٢٢ مدنى)

الفصل الأول

حوالة الحق (١)

Cession des Droits

(م ٣٠٣ — ٣١٤ مدنى)

الصيغة رقم ١٥٥

عقد رسمى بحوالة حق مضمون برهن بدون حضور المدين

Acte Authentique de Cession d'un Droit Garanti par une Hypothèque en l'Absence du Débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته ...... وجنسيته ...... وديانته ......
ومقيم .... محيــل ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... محال له ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الأولى : يداين « أ » فــلانا بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد ....
محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... أو بحكم صادر فى القضية رقم

(١) ملاحظـــات :

(أ) للدائن أن يحول حقه لشخص آخر دون حاجة الى رضاء المدين ما لم يمنعه من ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام .

(ب) ويجب لنفـــاذ الحوالة قبل المدين أن يقبلها أو يعلن بها ، كما لا تكون نافذة قبل الغير الا اذا كان قبـــول المدين لها ثابت التاريخ .

.... ، وقد أخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهـــة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتـسكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكرالمساحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحـــواض وارقامها وأرقام كل قطعـــة وحـــدودها مع ذكر تكليفها .

مليم جنيه

المادة الثانية : دفع «ب» الطرف الثانى لـــ « أ » الطرف الأول القابل لذلك ، مبلغا قدره .... نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين ، وهذا المبلغ عبارة عن جميع مطلوب « أ » قبل فلان ، كالموضح بالمادة السابقة ، وعليـــه يعطى « أ » لـــ «ب» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بهذا المبلغ .

المادة الثالثة : يتنازل « أ » لـــ «ب» بموجب هذا تنازلا نهائيا دون قيد ولا شرط ، ويحله محله فى جميـــع الحقوق والضمانات المقررة له والمترتبة على العقد (أوالحكم سالف الذكر) وخاصة فى القيد (أوالاختصـــاص) المشهر عنه والموضح بالمادة الاولى من هذا العقد ، ويكون لـــ «ب» الحق فى مطالبة المدين بهذا المبلغ والفوائد التى تسرى عليه ابتداء من اليوم .

المادة الرابعة : تمت حوالة هذا الحق ، دون أدنى ضمان من « أ » سوى وجوده فى ذمة المدين وقت تحرير هـــذا العقـــــد .

ملاحظة : يمكن استبدال هذا النص بالآتى :

يضمن المحيل وجود الحق المحال ويســـار المدين حاليا ومستقبلا .

المادة الخامسة : يقر «ب» بأنه تســـلم من « أ » جميع المستندات الخاصة بالحق المحال وأوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه .

المادة السادسة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشـــهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة السابعة : مصروفات هذا العقد وأتعابه ، وكل مايلزم لاجـــراء التأشير الهامشى ، ولتمام استيفائه ، على عاتق « أ » وحده .

المادة الثامنة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحـــامى ، فى تسلم صـــورة هذا العقـــد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنه وفى اتمام اجراءات الشـــهر .

الصيغة رقم ١٥٦

طلب لمكتب الشهر العقارى

باجراء تأشير هامشى بحوالة حق (وشطب جزئى)

Requête au Bureau de la Publicité Immobiliére de Mention en Marge de Cession d'un Droit (et de Radiation Partielle)

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بـ ....

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم ....

يرجو اجراء التأشير على هامش قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... بحلول «ب» محل « أ » فى هذا القيد (ويمكن اضافة : وشطب القيد جزئيا عن مبلغ ....) .

ومرفق بهذا الطلب صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باجراء التأشير الهامشى بما تقدم .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١٥٧

عقد سمى بحوالة حق مضمون برهن عقارىبحضور المدين مع مد أجل استحقاق الدين

Acte Authentique de Cession d'un droit Garanti par une Hypothéque. en présence du Débiteur et en Prorogation de l'Echéance de la Dette

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته.......... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... محيل ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .... محال له ، طرف ثان .

ثالثا «ج» بن .... مدين ، طرف ثالث .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

مليم جنيه

المادة الاولى : يداين « أ » «ج» بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد ....

محرر بمكتب توثيق ·········· بتاريخ ······· تحت رقم ········ وقد أخذ بموجبه قيد أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة ·········· بتاريخ تحت رقم ········· على العقار الآتى بيانه :

بيـــان العقـــــار

يذكر رقم العقـــار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســـاحة والحدود ووصف العقـــار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية ········· والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وارقام كل قطعة وحـــدودها ، مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : دفع «ب» الطرف الثانى لـــ « أ » الطرف الاول باجازة وموافقـــة «ج» الطرف الثالث مبلغ قـــدره ·········· نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وامام الشاهدين ، وهـــذا المبلغ عبارة عن جميع مطلوب (او باقى مطلوب) « أ » قبل «ج» والموضح بالمادة الســـابقة ، وعليه يعطى « أ » لـــ «ب» بموجب هـــذا مخالصة تامة ونهائية بهذا المبلغ .

المادة الثالثة : يتنازل بموجب هذا « أ » لـــ «ب» بموافقة «ج» تنازلا نهائيا دون قيد ولا شرط ويحله محله فى جميع الحقوق والضمانات والتأمينات المقررة والمترتبة على عقد ·········· سالف الذكر وخاصـــة فى القيد المشهر عنه بموجبه ، والموضح بالمادة الاولى من هذا العقد .

المادة الرابعة : تمت حوالة هذا الحق دون أدنى ضمان من « أ » سوى وجود الدين فى ذمة «ج» وقت تحرير هذا العقد ، وقد أقر «ج» ذلك .

ملاحظة : يمكن استبدال هذا النص بالآتى :

يضمن المحيل وجود الحق المحال ، كما يضمن يسار المدين حاليا ومستقبلا ، وقد أقر المدين ذلك .

المادة الخامسة : يقـــر «ب» بأنه تسلم من « أ » جميـــع المستندات الخاصة بالحق المحال .

المادة السادسة : قبل «ب» بموجب هذا وبناء على طلب «ج» أن يمد له اجل استحقاق المبلغ موضـــوع الحوالة ·········· سنة ······· ابتداء من اليوم ، أى انه أصبح مستحق الدفع فى تاريخ ······

المادة السابعة : تسرى على المبلغ المحال خلال مدة هذا العقد فوائد بسعر ········· فى المئة سنويا ابتداء من اليوم لتمام السداد ، وتدفع لأمر«ب» واذنه وبمحل اقامته أو اقامة من يحل محله على اقساط متساوية كل ········شهر مقدما أو مؤخرا ، بواقع كل قسط ·········· يستحق أولها فى تاريخ ······· والثانى فى تاريخ ····· ·· وهكذا .

المادة الثامنة : يبقى عقد القرض الرسمى ســـالف الذكر بجميع بنوده ونصـــوصه سارى المفعول كما هو بدون ادنى تعديل ، كما أن العقد الحالى يعتبر امتدادا للعقد الاصلى وليس تجديدا له .

المادة التاسعة : يصرح المتعاقدون لسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد المأخوذ لصالح « أ » الموضح بالمادة الاولى .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقـــد واتعابه وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق «ج» وحده .

المادة الحادية عشرة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد الخاصة به ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٥٨

طلب لمكتب الشهر العقارى

باجراء تأشير هامشى بحوالة حق ومد اجل وتعديل سعر الفائدة

Requête au Bureau de la Publciité Immobilière dc Mention en Marge de Cession, de Prorogation et de Convertion du Taux d'Intérêts

السيد امين مكتب الشهر العقارى بـ ....

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم ....

....

يرجو اجراء التأشير على هامش قائمة القيد المشهر عنها بمكتب الشهر العقارى بـ .... بتاريخ .... تحت رقم .... بالآتى :

أولا : حلول «ب» محل « أ » فى هذا القيد .

ثانيا : مد أجل استحقاق الدين موضوع العقد المذكور الى ....

ثالثا : ويمكن اضافة : تعديل سعر الفائدة المذكورة بالقيد الى .... فى المائة سنويا وشطب القيد جزئيا عن مبلغ .... وتعديل تواريخ استحقاق أقساط أصل الدين أو الفوائد كالآتى : ....

ومرفق بهذا الطلب صورة رسمية من العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باجراء التأشير الهامشى بما تقدم .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الصيغة رقم ١٥٩

عقد رسمى بحوالة جزء من حق مضمون برهن بدون حضور المدين (١)

Acte Authentique de Cession Partielle d'un Droit Garanti par une Hypothèque en l'Absence du Débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... محيـــل ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... محال له ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يــداين « أ » فلانا بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم ، بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ...... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) وقد اخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيان العقار

يذكر العقار والشارع والقســم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصف العقار وتكوينه وذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : دفع «ب» الطرف الثانى لـــ « أ » الطرف الاول ، القابل لذلك ، مبلغا قدره .... نقدا وعدا بمجلس هذا العقد أمامنا وأمام الشاهدين ، وهذا المبلغ عبارة عن جـــزء من مطلوب (أو من باقى مطلوب) «أ» قبل فلان كالموضـــح بالمادة السابقة ، وعليه يعطى « أ » لـــ «ب» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بهذا المبلغ .

المادة الثالثة : يتنازل « أ » لـــ «ب» بموجب هذا تنازلا نهائياً دون قيـــد ولا شرط ويحله محله بطـــريق الأولوية والامتياز فى حـــدود المبلغ المدفوع منه ، فى جميع الحقوق والضمانات والتأمينات المقـــررة له والمترتبة على عقد .... (أو الحكم ....) سالف الذكر وخاصـــة فى القيد (أو اختصـــاص) المشهر عنه الموضح بالمادة الاولى من هذا العقد ، ويكون لـــ «ب» الحق فى مطالبة المدين بالفوائد التى تسرى ابتداء من اليوم على المبلغ المدفوع منه .

---

(١) ملاحظة : طلب التأشـــير الهامشى بالتحويل كالصيغة رقم ١٥٦ .

المادة الرابعة : تمت حوالة هـــذا الحق دون أدنى ضمان من « أ » سوى وجوده فى ذمة المدين وقت تحرير هـــذا العقـــــــد .

ملاحظة : يمكن استبدال هذا النص بالآتى :

يضمن المحيل وجود الحق المحال ويسار المدين حاليا ومستقبلا .

المادة الخامسة : يحتفظ « أ » بالصورة التنفيذية من عقد .... (أو الحكم) سالف الذكر تحت يده ، بسبب بقاء الجزء الاكبر من الحق المحـــال باسمه ، على أن يلزم بتسليمها لـــ «ب» بإيصال أمانة موقع عليه منه كلما احتاج هذا الاخير للتنفيذ بها ضد المدين .

المادة السادسة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص بإجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة السابعة : مصروفات هذا العقد وأتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق « أ » وحـــده .

الصيغة رقم ١٦٠

عقد رسمى بحوالة حق مضمون برهن من دائن لأحد المدينين

أو لأحد ورثة المدين (١)

Acte Authentique de Cessiond'un Droit Garanti par une Hypothêque par un Créancier à un des Débiteurs ou à un des Héritiers du Débiteur

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... محيـــل ، طرف اول .

ثانيا : (ب) بن .... محال له ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يـــداين « أ » و «ب» و فلان وفلان بطريق التضامن والتكافل (أو مورث «ب») بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم ، بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....)

(١) ملاحظة : طلب التأشير الهامشى كالصيغة رقم ١٥٦ .

وقد أخــذ بموجبه قيد او اختصاص اشهر عنــــه بمكتب الشهر العقارى بجهة ... . بتاريخ ...... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيان العقار

« يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمســـاحة والمحافظة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقــار اطيانا تذكر المســـاحة الاجمالية .... والنواحى والمركز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وحدود كل قطعـــة ، مع ذكر تكليفها .

وبما أن هذا الدين قد استحق لـــ « أ » وقـــد اتخذ بموجبه اجراءات نزع ملكية ضد المدينين ، فقـــد عرض «ب» بصفته أحد المدينين المتضـــامنين ، أو أحد ورثة المدين على « أ » القابل لذلك ، أن يســـدد له جميـــع مطلوبه فى مقابل ان يحله محله فى جميـــع حقـــوقه .

المادة الثانية : فضلا عن حق «ب» قانونا فى الحلول محل « أ » ، فان هذا الاخير يحله محله بموجب هذا صراحة فى جميع الحقوق والضمانات والتأمينات المقررة له والمترتبة على العقد (أو الحكم) سالف الذكر وخاصة فى القيد (أو الاختصاص) المشهر عنه والموضح بالمادة الاولى من هذا العقـــد ، ويكون لـــ «ب» الحق فى مطالبة باقى المدينين المتضـــامنين معه (او باقى الورثة) بالقـــدر الملزمين به فى المبلغ المدفوع مع الفوائد التى تسرى عليه ابتداء من اليوم .

المادة الثالثة : تمت حوالة هذا الحق دون أدنى ضمان من « أ » سوى وجوده فى ذمة المدينين او ذمة المورث وقت تحرير هذا العقد .

المادة الرابعة : يقر «ب» بأنه تســـلم من « أ » جميـــع المستندات الخاصـــة بالحق المحال به وأوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه .

المادة الخامسة : صرح « أ » للسيد أمين مكتب الشـــهر العقـــارى التابع له العقار المذكور بهذا العقـــد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد أو الاختصـاص المذكور أعلاه .

المادة السادسة : مصروفات هـــذا العقد وأتعابه وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق «ب» وحـــــده .

المادة السابعة : قد وكل «ب» بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٦١

عقد رسمى بحوالة حق مضمون برهن ضمانا لسداد دين

Acte Authentique de Cession d'un Droit Hypothécaire en Garantie du Paiement d'une Dette

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... محيل ، طرف اول .

ثانيا (ب) بن .... محال له ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بما أن «ب» يداين « أ » بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم ، بموجب (يذكر سند الدين) ويداين « أ » فلان بمبلغ .... بموجب عقد .... محرربمكتب توثيق .... بتاريخ........ تحت رقم .... أو بحكم من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم .... وقد أخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) اشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه المملوك لفلان .

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة وأسماء الاحواض وأرقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها .

وقد تنازل بموجب هذا « أ » لـ «ب» القابل لذلك ، عن الدين المستحق له قبل فلان سالف الذكر ، كما أحله محله فى سند الدين وفى كافة الاجراءات والتأمينات التى اتخذت بشأن هذا الدين حتى اليوم ، ضمانا لسداد الدين المستحق عليه لـ «ب» .

المادة الثانية : لـ «ب» الحق فى ان يحصل من فلان المدين ما استحق وما يستحق من الدين المحال ، دون حاجة لحضور « أ » أو صدور أى اقرار منه وخصم المتحصل من مطلوبه قبل «أ» ، على أن يتحمل هذا الاخير بكافة المصروفات اللازمة لإجراءات التنفيذ .

---

(١) ملاحظة : طلب التأشير الهامشى بالتحويل كالصيغة رقم ١٥٦ .

المادة الثالثة : من المتفق عليه صراحـــة بين الطرفين ان هذا العقد لا يعفى « أ » من الدين المستحق عليه لــ «ب» وعلى ذلك اذا تعذر على هذا الاخير تحصيل جميع مطلوبه قبل « أ » من مدينه فى ظرف .... ســـنة من تاريخ هذه الحوالة ، حق له التنفيذ بسند دينه الاصلى ضد « أ » فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الرابعة : يتعهد «ب» بمجرد حصوله على مطلوبه من مدين « أ » بأن يسلم هذا الأخير فورا سند دينه قبله ، وان يرد له بطريق التحويل سند الدين المحول له بموجب هذا العقد ، وذلك بمصروفات على عاتق «أ» .

المادة الخامسة : يصرح « أ » للسيد أمين مكتب الشـــهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد، ولكل موظف مختص بأجراء التأشير بما تقدم على هامش القيد (او الاختصاص) المذكور لصالحه .

المادة السادسة : مصروفات هذا العقد واتعابه وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ولتمام استيفائه على عاتق « أ » وحده .

المادة السابعة : قد وكل «ب» بموجب هذا ، السيد .... المحامى فى تسلم الصورة التنفيذية من هـــذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنـــه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٦٢

عقد رسمى بحوالة حق بطريق الهبة (١)

Acte Authentique de Cession d'un Droit à Titre de Donation

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

« أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... واهب ، طرف أول .

ثانيا «ب» بن ....
.... موهوب له ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يداين « أ » فلانا بمبلغ .... من اصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) وقد اخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) اشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

---

(١) ملاحظة : طلب التأشير الهامشى كالصيغة رقم ١٥٦ .

بيان العقار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والحدود ووصف العقار وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : واذا كان العقار أطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنواحى والمراكز والمحافظة واسماء الاحواض وارقامها وارقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها .

المادة الثانية : تنازل « أ » الطرف الاول لـ «ب» الطرف الثانى القابل لذلك ، بموجب هذا العقد بطريق الهبة وبدون عوض وبلا قيد ولا شرط ، عن الدين الموضح أعلاه ، ويحله محله فى جميع الحقوق والضمانات والتأمينات المقررة له والمترتبة على العقد (اوالحكم) سالف الذكر ، وخاصة فى القيد (أو الاختصاص) المشهر عنه والموضح بالمادة الاولى من هذا العقد ، ويكون لـ «ب» الحق فى مطالبة المدين بقيمة الدين مع الفوائد التى تسرى عليه ابتداء من اليوم .

المادة الثالثة : تمت حوالة هذا الحق دون أدنى ضمان من « أ » ، وعلى ذلك فلا يحق لـ «ب» الرجوع عليه فى حالة عدم تمكنه من الحصول على قيمةالدين أو جزء منه بأى حال من الاحوال .

المادة الرابعة : يقر «ب» بانه تسلم من «أ» جميع المستندات الخاصة بالحق المحال (واوراق الاجراءات التى اتخذت بشأنه) .

المادة الخامسة : يصرح « أ » للسيد أمين مكتب الشهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ، ولكلموظف مختص باجراء التأشيربما تقدم على هامش القيد (أو الاختصاص) المذكور أعلاه .

المادة السادسة : مصروفات هذاالعقدواتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ، ولتمام استيفائه ، على عاتق « أ » أو «ب» وحده .

الفصـل الثانى

حوالة الدين (١)

La Cession de Créances

(م ٣١٥ — ٣٢٢ مدنى)

الصيغة رقم ١٦٣

عقد رسمى باستبدال مدين بمدين آخر

فى سداد دين مضمون برهن عقارى

Acte Authentique de Novation Par Changement de Débiteur
Dans le Réglement d'une Dette Hypothécaire

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « ا » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... دائن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... مدين أصلى ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .... محال عليه ، طرف ثالث .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : يدان «ا» «ب» بمبلغ .... من أصل وملحقات حتى اليوم بموجب عقد .... محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... (أو بحكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى القضية رقم ....) وقد أخذ بموجبه قيد (أو اختصاص) أشهر عنه بمكتب الشهر العقارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... على العقار الآتى بيانه :

بيـــان العقـــار

يذكر رقم العقار والشارع والقسم والشياخة والبلد والمحافظة والمساحة والحدود ووصفه وتكوينه مع ذكر تكليفه .

س ط ف

ملاحظة : اذا كان العقار اطيانا تذكر المساحة الاجمالية .... والنــواحى والمركز والمحــافظة واسماء الاحواض وارقامها وأرقام كل قطعة وحدودها مع ذكر تكليفها .

---

(١) ملاحظة : تتم حوالة الدين بين المدين وشخص آخر يتحمل عنـــه الدين ، على ان هذه الحوالة لا تكون نافذة فى حق الدائن الا اذا اقرها صراحة .

وقد باع «ب» هذا العقـــار لـــ «ج» بموجب عقد بيع رسمى محرر بمكتب توثيق.......... بتاريخ .... تحت رقم .... أشهر عنه بمكتب الشهر العقـــارى بجهة .... بتاريخ .... تحت رقم .... والتزم «ج» بعقـــد البيع المذكور بسداد مطلوب « أ » من أصـــل ثمن مشتراه .

المادة الثانية : قبل « أ » أن يحل «ج» محل «ب» فى الدين المستحق له قبل هذا الاخير والموضح بالمادة الاولى من هذا العقد (وأن يمد له اجل استحقاق هذا الدين لمدة .... تنتهى فى ....) .

المادة الثالثة : من المتفق عليه صراحة ان ســـند الدين سالف الذكر بجميع مواده ونصوصـــه ، يبقى ســـارى المفعول ضد «ج» الذى يقر بأنه قد اطلع عليه وعلم ما به وتعهد بتنفيذه دون قيد ولا شرط كما أن هذا العقد لا يعتبر استبدالا للدين ولا تجديدا له .

المادة الرابعة : كنتيجة لاحلال «ج» محل «ب» فى الدين ، يبرىء « أ » بموجب هذا «ب» من جميـــع التزاماته قبله مع انتقال جميع حقوقه ، بما فى ذلك القيد المأخوذ لصالحه ، ضد «ج» مشترى العقار المثقل بالقيد المذكور.

المادة الخامسة : صرح « أ » للسيد امين مكتب الشـــهر العقارى التابع له العقار المذكور بهذا العقد ولكل موظف مختص باجراء التأشير بما تقدم على هامش القيـــد (أو الاختصاص) المذكور اعلاه .

المادة السادسة : مصروفات هذا العقـــد واتعابه ، وكل ما يلزم لاجراء التأشير الهامشى ، ولتمام استيفائه ، على عاتق «ب» أو «ج» وحده .

المادة السابعة : قد وكل « أ » بموجب هـــذا ، الســـيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم الصورة التنفيذية من هذا العقد ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه ، وفى اتمام اجراءات الشهر .

الصيغة رقم ١٦٤

طلب لمكتب الشهر العقارى

باجراء تأشير هامشى باستبدال مدين بمدين آخر

Requête au Bureau de Publicité Immobiliére pour Procéder à une Mention en Marge de Novation par Changement de Débiteur

السيد أمين مكتب الشهر العقارى بـــ .. ..

مقدمه لسيادتكم .... (تذكر الصفة اذا لزم الحال) والمقيم .. ..

يرجـــو اجراء التأشـــير على هامش قائمـــة القيد المشهر عنهـــا بمكتب الشـــهر العقارى بـــ ...... ، بتاريخ ....تحت رقم .... لصالح « ا » بالآتى:

١ ـــ حلول «ج» مشترى العقار المثقل بالقيد المذكور محل «ب» المدين الاصلى .

٢ ـــ مد أجل استحقاق الدين موضوع هذا القيد الى ....

٣ ـــ ويمكن اضـــافة : تعديل سعر الفائدة المذكورة بالقيد الى .... فى المائة سنويا وشطب القيد جزئيا عن مبلغ .... وتعديل استحقاق اقساط أصـــل الدين والفوائد كالآتى : .. ..

ومرفق بهذا الطلب صـــورة رسمية من العقـــد الرسمى المحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ ....

كما يرجو مقدمه اعطاءه شهادة رسمية باجـــراء التأشير الهامشى بما تقدم .

وتفضلوا سيادتكم بقبول فائق الاحترام .

الباب العشرون

الوفاء بمقابل ، التجديد والانابة

La Dation en Paiement, la Novation et la Délégation

الفصل الأول

الوفــــاء بمقابل

La Dation en Paiement

(م ٣٥٠ — ٣٥١ مدنى)

الصيغة رقم ١٦٥

عقد تنازل عن اثاث مكان وفاء لايجار متأخر

Acte de Cession du Mobilier d'un Local à Titre de Dotion en Paiement des Loyers en Retard

انه فى يوم .. ..

محرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته ... . وديانته .... ومقيم .. .. مستأجر ، طرف أول .

ثانيا :(ب) .. .. مؤجر ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : يداين «ب» « أ » بمبلغ .... قيمة الايجار المتأخر عليه ، عن المكان الكائن بـــ .... عن المدة من .... الى .... بواقع .... شهريا ،ويعترف « أ » بهذا الدين .

المادة الثانية : قد تنازل بموجب هذا « أ » لـــ «ب» القابل لذلك، وفاء لمطلوب هذا الاخير قبله، عن جميع المنقولات والأثاثات الموجودة بالمكان المؤجر والمبينة بكشف مرافق ، موقع عليـــه من الطرفين ويقر «ب» بتســـلمه لها بعد معاينتها المعاينة التامة ، وقبوله لها بحالتها التى هى عليهـــا الآن كما يقـــر أيضا بأنه تســـلم المكان المؤجر .

المادة الثالثة : كنتيجة لما تقدم يبرىء «ب» ، بموجب هذا « أ » من جميع الايجار الذى له قبله .

المادة الرابعة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الفصـل الثانى

التجديد والانابة

La Novation et la Délégation

(م ٣٥٢ — ٢٦١ مدنى)

الصيغة رقم ١٦٦

عقد تجديد التزام بتغيير الدين

Acte de Novation par Changement de l'Obligation

انه فى يوم . . . .

أولا : « أ » . . . . بن . . . . سن . . . . ومهنته . . . . وجنسيته . . . . وديانته . . . . ومقيم . . . . دائن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» . . . . بن . . . . مدين ، طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : يداين « أ » «ب» بمبلغ . . . . من أصل وفوائد وملحقات حتى اليوم ، بموجب . . . . وقد قبل « أ » أن يورد له «ب» قمحا أو أذرة مثلا بما يوازى قيمة هذا الدين .

المادة الثانية : يتعهد «ب» بموجب هذا بأن يورد لـ « أ » عدد . . . . أردب . . . . فى ميعاد اقصاه يوم . . . . ، وفى حالة امتناعه أو تأخره عن توريدكل الكمية المتفق عليها أو جزء منها ، يلزم بدفع ثمن ما تخلف عن توريده ، بسعر السوق عـلاوة على تعويض قدره . . . . عن كل أردب لم يورد ، وذلك دون حاجة لأى تنبيه او انذار ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه .

المادة الثالثة : يكون التسليم بمحل اقامة « أ » ، على أن يتحمل «ب» كافة مصروفات التعبئة والنقل .

المادة الرابعة : يعتبر هذا العقد تجديدا واستبدالا للدين الذى لـ « أ » قبل «ب»، بموجب . . . . والموضح بالمادة الاولى ، وعلى ذلك تصبح ذمة «ب» بريئة منه نهائيا ، ويعترف هذا الاخير بتسلمه من « أ » سـند الدين المذكور ، وجميع المستندات الاخرى المتعلقة به

المادة الخامسة : يقر كل من المتعاقدين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بعنوانه الموضح به .

المادة السادسة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه على عاتق «ب» وحده .

المادة السابعة : تحرر هذا العقد من نسختين أصليتين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٦٧

عقد تجديد بتغيير الدائن

Acte de novation par changement de créancier

انه فى يوم .... حرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... طرف ثان .

ثالثا : «ج» بن .... طرف ثالث .

اقر المتعـاقدون بأهليتهم للتصرف ، واتفقـوا على الآتى :

المادة الاولى : يداين « أ » «ب» بمبلـغ .... من اصل وفوائد وملحقات حتى اليوم ، بموجب .... وقد أحل « أ » «ج» محله فى هذا الدين وقبل «ب» ذلك .

المادة الثانية : تعهـد «ب» بأن يدفع مطلوب « أ » قبله وقدره .... كما هو موضح بالمادة السابقة ، بخلاف ما يستحق من الفوائد ، ابتداء من اليوم بواقع .... فى المائة سنويا لأمر «ب» واذنه وبمحل اقامتـه بالكيفية والمواعيد الآتية :

المادة الثالثة : يعتبر هذا العقد تجديدا واستبدالا لالتزام «ب» بتغيـير الدائن ، وقد قبل «ب» أن تنتقل الى «ج» جميع الضمانات التى كانت لـ « أ » المتعلقة بهذا الدين .

المادة الرابعة : يقر «ج» بموجب هذا بانه تسلم من « أ » سند الدين وجميع المستندات المتعلقة به بعـد تحويلها اليـه .

المادة الخامسة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٦٨

عقد رسمى بانابة فى دين

Acte Authentique de Délégation

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... دائن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... منيب مدين ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .... نائب مدين ، طرف ثالث .

المادة الاولى : يداين « أ » «ب» بمبلغ .... من أصل وفوائد وملحقات حتى اليوم ، بموجب .... (يذكر سند الدين) ، كما يداين «ب» «ج» بمبلغ .... من اصل وفوائد وملحقات حتى اليوم ، بموجب .... (يذكر سند الدين) ، وقد عرض «ب» على « أ » أن يقوم «ج» بسداد ما هو مطلوب منه لـ « أ » رأسا بطريق الانابة ، فى مقابل أن يبرىء هذا الاخير ذمة «ب» من دينه قبله ، فقبل كل من المتعاقدين ذلك .

المادة الثانية : يقبل «ج» هذه الانابة ويعفى « أ » من اعلانها له ، ويتعهد بموجب هذا بسداد مطلوب «ب» قبله لـ « أ » رأسا كما يقر بصحة الدين ، وانه ليس له أى دفع أو اعتراض على سداده فى المواعيد المحددة سند الدين ، وقد تسلم « أ » من «ب» السند المذكور وجميع المستندات المتعلقة به .

المادة الثالثة : كنتيجة لهذه الانابة يبرىء « أ » «ب» من الدين الذى له قبله ، الموضح بالمادة الاولى من هذا العقد ويعترف «ب» بتسلمه لسند الدين ، وجميع المستندات الملحقة به مؤشرا عليها بالتخالص .

المادة الرابعة : تبقى جميع الضمانات المتعلقة بدين «ج» قائمة ، اذ ان هذه الانابة لا تعتبر تجديدا للدين بأى حال من الاحوال .

المادة الخامسة : مصروفات هذا العقد واتعابه ، على عاتق «ب» وحده .

المادة السادسة : قد وكل « أ » بموجب هذا ، السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى نيابة عنه .

الباب الحادي والعشرون

الكفالة والتضامن

Le Cautionnement et la garantie

الفصل الأول

الـــكفالة (١)

Le Cautionnement

(م ٧٧٢ — ٨٠١ مدنى)

الصيغة رقم ١٦٩

اقـــــرار بكفالة

Déclaration de caution

أنا الموقع ادناه « أ » .... بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى ....
وديانتى .... ومقيم .. ..

اقر بموجب هذا بأننى قد اطلعت على العقد المحرر بتاريخ .... بين «ب» و «ج» ، والذى التزم هذا الاخير بمقتضاه بأن يدفع لـــ «ب» مبلغ .... مليم جنيه يستحق السداد فى تاريخ .... مع فوائده بواقع ...... فى المائة سنويا ابتداء من .... وأعترف بصحة هذا الدين ، كما اقر بموجب هذا بأننى كفلت «ج» فى ســـداد الدين المذكور وملحقاته ، فى ميعـــاد الاستحقاق وبعـــده اذا لم يقم «ج» بسداده بشرط قيام الدائن بتجريد المدين على نفقتى وبارشادى .

---

(١) ملاحظة : يمكن كفالة ناقص الاهلية ويـــكون الكفيل ملزما بتنفيذ الالتزام ، اذا لم ينفذه المدين المكفول .

الفصل الثانى

التضـــــامن

La Garantie

(م ٢٧٩ — ٢٩٩ مدنى)

الصيغة رقم ١٧٠

اقرار بضمان بالتضامن والتكافل عن دين معين

Déclaration de Garantie Conjointe et Solidaire d'une Créance Déterminée

أنا الموقع أدناه « أ » ·········· بن ········· سن ······· ومهنتى ······· وجنسيتى ········ وديانتى ········ ومقيم ··

اقر بموجب هذا باننى قد اطلعت على العقد المحرر بتاريخ ········· بين «ب» و «ج» ، والذى التزم هذا الأخير بمقتضاه بأن يدفع لـ «ب» مبلغ ········ بواقع ········ فى المائة سنويا ، ابتداء من ······· واعترف بصحة هذا الدين ، كما اقر بموجب هذا باننى اضمن «ج» بطريق التضامن والتكافل فى سداد الدين المذكور وملحقاته فى ميعاد الاستحقاق وبعده .

تحريرا فى ·········· سنة ١٩ .

الصيغة رقم ١٧١

اقرار ضمان بالتضامن والتكافل عن حساب جار

Déclaration de Garantie Conjointe et Solidaire d'un Compte Courant

أنا الموقع أدناه « أ » ·········· بن ········· سن ······· ومهنتى ······· وجنسيتى ········ وديانتى ········ ومقيم ··

اقر بموجب هذا باننى قد اطلعت على العقد الرسمى المحرر بمكتب توثيق ·········· بتاريخ ········ تحت رقم ········ والذى قبل بموجبه «ب» أن يفتح لـ «ج» اعتمادا بحســاب جارى فى حـــدود مبلغ ········· لمدة ········ مع ما يستحق عليه من فوائده المتفق عليها بواقع ········ فى المائة سنويا ابتداء من ········· تعدل الى ······ فى المائة سنويا فى حالة التأخر فى الدفع واعترف بصحة هذا العقد كما اقر بموجب هــذا باننى أضمن «ج» بطريق التضامن والتكافل فى ســداد جميع المبالغ التى تسحب دون أن يكون لى الحق فى الطعن فيها لأى سبب من الاسباب .

تحريرا فى ········ سنة ١٩ .

الصيغة رقم ١٧٢

اقرار ضمان عام بالتضامن والتكافل

Déclaration de Garantie Conjointe et Solidaire Générale

انا الموقع ادناه « أ » .... بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى ....
وديانتى .... ومقيم .. ..

اضمن بموجب هذا بطريق التضامن والتكافل «ج» فى سداد جميع المبالغ المدين بها لـ«ب» فى الماضى والحاضر والمستقبل ، معتبرا نفسى مدينا شخصيا له بطريق التضامن والتكافل مع المدين الاصلى المذكور بخصوص اى سند اذنى او كمبيالة او فاتورة او تعهد اوحساب ما عن عملية بذاتها او حساب جار او عمومى ، ايا كان سببه مع استمرار مفعول هذه الضمانة فى حالة تجديد ديون المدين من سنة لأخرى وهكذا على التوالى ، مصدقا من الآن على صحة حسابات الدائن مع اعتبار هذا منى اعتمادا وموافقة نهائية عليها ويسرى مفعول هذا الضمان فى حدود مبلغ
مليم جنيه
.... وتحرر هذا منى بالاعتماد .

تحريرا فى .... سنة ١٩

الباب الثاني والعشرون

الصـــلح

La Transaction

(م ٥٤٩ ـــ ٥٥٧ مدنى)

الصيغة رقم ١٧٣

عقد صلح عن دعوى مرفوعة

Acte de Transaction sur un Procés en Cours

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : (ب) بن ....
.... طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : رفع « أ » ضد «ب» دعوى أمام محكمة .... قيدت بجدولها تحت رقم .... ومحدد لنظرها جلسة .... يطالبه بـــ ....

وقد دفع «ب» هـــذه الدعوى بـــ .... وحسما للنزاع القائم بينهما قبـــل كل منهما أن ينزل على وجه التقابل عن جزء من ادعائه .

المادة الثانية : اتفق الطرفان على أن يدفع «ب» مبلغ ...... وقد تنازل « أ » عن باقى طلباته موضوع الدعوى القائمة سالفة الذكر .

المادة الثالثة : يتعهد «ب» بدفع المبلغ المتصالح عليه ولأمره واذنه وبمحل اقامته بالكيفية والمواعيد الآتية :

المادة الرابعة : مصروفات الدعوى المنظورة تكون مناصفة بين الطرفين مع المقاصة فى أتعاب المحاماة .

المادة الخامسة : يقوم الطرفان بتقـــديم صورة من هـــذا الصلح بجلسة .... المحددة لنظر الدعوى لارفاقه بمحضر الجلسة وجعله فى قوة الســـند الواجب النفاذ ، وفى حالة تخلف أحدهم عن الحضور يكون للطرف الآخر الحق فى تقديمه فى غيبته وأخذ حكم بمقتضاه .

المادة السادسة : تحرر هذا العقد من ثلاث صور بيد كل من المتعاقدين واحـــدة منها ، والثالثـــة تقدم للمحـــكمة للتصديق عليها .

الصيغة رقم ١٧٤

عقد صلح بين دائن ومدين على قبول حكم مع تقسيط دفع قيمة المحكوم به

Acte de Transaction entre un Créancier et son Débiteur Portant Acquiescement à un Jugement et Paiement par Termes du Montant des Condamnations

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه بين كل من :

اولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا «ب» بن .. ..
.. .. طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : بتاريخ .... صدر حكم من محكمة .... فى الدعوى المقيدة بجدولها تحت رقم .... لصالح « أ » ضد «ب» ، قضى بالزامه بأن يدفع مبلغ .... بخلاف الفوائد والملحقات وقد بلغت جملة المحكوم به حتى اليوم مبلغ .... بخلاف ما يستجد عليه من الفوائد .

المادة الثانية : يقر «ب» بموجب هذا بانه اطلع على الحكم سالف الذكر ، وانه قبله نهائيا مع تنازله عن الطعن فيه بأى طريقة ، سواء اكانت عادية أم غير عادية .

المادة الثالثة : تم هذا القبول من «ب» فى مقابل موافقة « أ » على التجاوز عن مبلغ .... من قيمة المحكوم به مع قبول تقسيط باقى المبلغ وقدره .... بالكيفية وفى المواعيد الآتية .... على أن تخصم المبالغ التى تسدد من المصروفات ثم الفوائد ثم الاصل .

المادة الرابعة : فى حالة تأخر «ب» عن سداد قسطين متواليين من الاقساط الموضحة فى المادة السابقة ، يعتبر هذا الصلح مفسوخا من تلقاء نفسه وبدون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، ويحق لـ « أ » مطالبته بتنفيذ الحكم المتصالح عليه ، عن جميع المبالغ المحكوم بها من اصل وفوائد وملحقات مع خصم ما دفع من «ب» من المحكوم به .

المادة الخامسة : من المتفق عليه صراحة بين الطرفين ، ان هذا الصلح لا يعتبر تجديدا للحكم أو استبدالا له بأى حال من الاحوال ، وكنتيجة لذلك تبقى جميع الاجراءات التحفظية التى اتخذت تنفيذا للحكم المذكور سارية المفعول .

المادة السادسة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل طرف نسخة ، للعمل بموجبها .

الباب الثالث والعشرون

الصلح الواقى والصلح القضائى مع مفلس

Le Concordat Préventif et le Concordat Judiciaire

(القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤٥ بشأن الصلح الواقى مع مفلس

الفصل الأول

الصلح الواقى

Le Concordat Préventif

الصيغة رقم ١٧٥

عقد صلح واق من التفليس

Acte de Concordat Préventif

انه فى يوم .. ..

حرر بين كل من :

اولا : ١ ـ ....

٢ ـ ....

٣ ـ .... الخ

.. .. دائنون ، طرف أول .

.. ..

ثانيا : «ب» .... بن .. .. مدين ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .. .. ضـامن ، طرف ثالث .

قد تم الاتفاق والتراضى ، على ما يأتى :

المادة الاولى : تقدم «ب» لرئيس محكمة ...... الابتدائيية طلبا بتاريخ .... للصلح الواقى من التفليس مشتملا على :

(أ) ميزانية السنتين الاخيرتين ، وحساب أرباح وخسائر ، وكشف بالمصروفات المستحقة عنهما .

(ب) بيان بأمواله منقولة وثابتة ، وقيمتها .

(ج) قائمة كاملة بما له من حقوق وما عليه من ديون ، بما فى ذلك الآجلة والمتنازع فيها ، وما يكفلها من تأمينات .

(د) كشف بأسماء دائنيه وعناوينهم .

(هـ) بيان ما أجراه من المعاملات اثناء الخمسة عشر يوما السابقة على الطلب .

ويقر «ب» بصحة هذه البيانات ، كما ان افراد الطرف الاول يقرون باطلاعهم عليها ، وعلى التقرير المقدم من الرقيب المعين بمعرفة المحكمة ، وقد ارفقت صورة طبق الاصل منها بهذ العقد .

وبناء على هذا الطلب ، قد حدد السيد القاضى المنتدب جلسة .... لاجتماع الدائنين والمدين والرقيب، لمناقشة تقرير الرقيب والمداولة فى الصلح ، وعلى اساس ما تقدم اتضح لأفراد الطرف الاول أن الطرف الثانى سيء الحظ وحسن النية ، ولم يرتكب غشا أو تدليسا ، وقد وصل الى هذه الحالة بسبب اضطراب أعماله ولظروف خارجة عن ارادته ، وعليه قبل افراد الطرف الاول واتفقوا مع الحائزين للأغلبية العددية ولأكثر من ثلاثة أرباع الديون ، كما هو ثابت من الكشف المقدم من الطرف الثانى ، على الصلح الواقى الذى يطلبه بالشروط الواردة بعد .

المادة الثانية : قبل الدائنون ان يتنازلوا للمدين عن ....فى المائة من أصل دين كل منهم وملحقاته ، الموضحة بالكشف المرافق (لا يجوز التنازل عن أكثر من ٥٠ فى المئة من قيمة كل دين) ، فى مقابل أن يقوم الطرف الثانى بسداد ما تبقى من هذه الديون بعد تخفيضهابالكيفية المذكورة على .... قسطاً متساوية يستحق أولها فى يوم .... وثانيها فى يوم .... الخ .. (لا يجوز أن يزيد أجل الوفاء على سنتين ، الا فيما يختص بالديون المحدد لاستحقاقها آجال ابعد من ذلك) .

المادة الثالثة : فى حالة تأخر الطرف الثانى فى دفع اى قسط من الاقسط المذكورة بالمادة السابقة، تستحق باقى الاقساط فورادون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، وتسرى علهيا فوائد بواقع ٧ فى المائة سنويا ، حتى تمام السداد ، يحق لكل فرد من افراد الطرف الاول اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، واتخاذ ما يراه من الاجراءات ضد الطرف الثانى وبالاخص رفع دعوى باشهار افلاسه .

المادة الرابعة : يضمن «ج» الطرفالثالث بطريق التضامن والتكافل «ب» الطرف الثانى ، فى تنفيذ هذا العقد ، وفى دفع الاقساط المتفق عليها .

المادة الخامسة : بمجرد سداد الاقساط المتفق عليها تبرأ ذمة الطرف الثانى ، من جميع الديون التى عليه لدائنيه من أصل وملحقات .

المادة السادسة : كنتيجة لهذا الاتفاق ، يتنازل كل من افراد الطرف الاول فيما يختص به ، عن جميع الاجراءات والحجوزات والمعارضات الصادرة منه ويقرر رفعها .

المادة السابعة : يعرض هذا الصلح بجلسة .... المذكورة بالمادة الاولى من هذا العقد، التى حددها السيد القاضى المنتدب لانعقاد جمعية الدائنين ، ويتعهد كل من المتعاقدين بالحضور بالجلسة المذكورة لتحرير محضر الصلح لعرضه على غرفة المشورة للتصديق عليه .

المادة الثامنة : يصبح هذا الصلح نافذا فى حق جميع دائنى المفلس ، سواء من وقع على هذا العقد أم لم يوقع ، بمجرد التصديق عليه من غرفة المشورة .

المادة التاسعة: جميع مصروفات هذا العقد واتعابه ورسوم اجراءات هذا الصلح ، واتعاب الرقيب وخلافه ، تكون على عاتق الطرف الثانى وحده .

ملاحظاه هامة :

أولا : الشروط الواجب توافرها فى المدين :

(أ) يجب أن يكون التاجر قد قيد اسمه قيدا صحيحا فى السجل التجارى ، مدة الثلاث السنوات السابقة على تقديم الطلب .

(ب) أن يكون حسن النية وسيىء الحظ ، ولايشترط ان يكون قد توقف عن الدفع فعلا ، ويكفى أن تكون أعماله المالية قد اضطربت .

(ج) أن يقدم طلبه قبل انقضاء خمسة عشر يوما على توقفه عن الدفع.

ثانيا : كيفية طلب الصلح الواقى :

بطلب يقدم لرئيس المحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها موطنه التجارى ويرفق به ما يأتى :

(أ) ميزانية السنتين الأخيرتين ، وحساب الارباح والخسائر وكشف بالمصروفات الشخصية عنهما.

(ب) بيان اموال المدين منقولة وثابتة ، وقيمتها

(ج) قائمة كاملة بما له من حقوق ، وما عليه من ديون ، ولو كانت آجلة او متنازعا فيها ، وما يكفلها من تأمينات .

(د) أسماء مدينيه ودائنيه وعناوينهم .

(هـ) بيان ما أجراه من المعاملات اثناء الخمسة عشر يوما السابقة على الطلب .

(و) الاوراق المثبتة للاتفاق على الصلح مع الدائنين فى حالة حصوله .

(ز) وعليه أن يودع خزانة المحكمة فى خلال الاربع والعشرين ساعة التالية لتقديم الطلب ، امانة يقدرها رئيس المحكمة كافية لمصروفات الاجراءات عدا الرسوم القضائية .

ثالثا : الأغلبية القانونية والضمان :

لا يعقد الصلح الا اذا اقرته اغلبية الدائنين ، بشرط أن يكون لها ثلاثة أرباع الديون غير المتنازع فيها او المحددة تحديدا مؤقتا .

وعلى المدين أن يقدم ضماناً عينياً أو شخصياً لتنفيذ الصلح .

رابعا : نسبة تخفيض الديون والأجل :

لا يجوز أن تخفض الديون المتفق عليها فى عقد الصلح عن ٥٠ فى المائة من اصل وملحقات ، ولا أن يزيد أجل الوفاء على سنتين الا فيما يختص بالديون المحدد لاستحقاقها آجال ابعد من ذلك .

الفصل الثانى

الصلح القضائى مع مفلس

Le Concordat Judiciaire

الصيغة رقم ١٧٦

عقد صلح قضائى مع مفلس بتخفيض الديون

Acte de Concordat Judiciaire avec un Failli par Abandon d'une partie des Créances

انه فى يوم ....

حرر بين كل من :

أولا : ١ ـ ....

٢ ـ ....

٣ ـ ....

.... الخ ...... دائنين ، طرف أول .

ثانيا : .... مفلس ، طرف ثان .

قد تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب حكم صادر من محكمة .... التجارية بتاريخ .... فى دعوى الافلاس رقم الجدول العمومى .... حكم باشهار افلاس «ب» الطرف الثانى ، وتعيين السيد .... وكيلا للدائنين ، وقد حدد السيد مأمور التفليسة جلسة .... بسراى المحكمة لحضور الدائنين الذين تحققت ديونهم للمداولة فى عمل الصلح ، ولأنه لم يثبت أن المفلس ارتكب غشا أو تدليسا ، فقد قبل أفراد الطرف الاول بصفتهم دائنين له وحائزين للأغلبية النسبية ولأكثر من ثلاثة أرباع الديون ، سواء كانت محققة ومؤيدة أو مقبولة مؤقتا ، الصلح مع الطرف الثانى بالشروط الواردة بعد .

المادة الثانية : قبل الدائنون أن يتنازلوا للمدين عن .... فى المائة من أصل دين كل منهم ، الذى حقق فى التفليسة ، علاوة على جميع فوائد هذه الديون وملحقاتها فى مقابل أن يقوم الطرف الثانى بسداد ما تبقى من هذه الديون بعد تخفيضها بالكيفية المذكورة على .... قسطاً متساوياً يستحق أولها فى يوم .... سنة .... وثانيها فى .... سنة .... الخ .

المادة الثالثة : فى حالة تأخر الطرف الثانى فى دفع اى قسط من الاقساط المذكورة بالمادة السابقة ، تستحق باقى الاقساط فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار ، وتسرى عليها فوائد بواقع ٧ فى المائة سنويا من تاريخ استحقاقها حتى تمام السداد ، كما يحق لكل فرد من أفراد الطرف الاول اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، واتخاذ ما يراه من الاجراءات ضد الطرف الثانى ، وبالأخص فتح التفليسة من جديد .

المادة الرابعة : يضمن «ج» الطرف الثالث بطريق التضامن والتكافل «ب» الطرف الثانى ، فى تنفيذ هذا العقد وفى دفع الاقساط المتفق عليها .

المادة الخامسة : بمجرد سداد الاقساط المتفق عليها تبرأ ذمة الطرف الثانى من جميع الديون التى عليـــه لدائنيه من أصل وملحقات .

المادة السادسة : كنتيجة لهذا الاتفاق يتنازل كل من افراد الطـــرف الاول فيمـــا يختص به عن جميع الاجـــراءات والحجوزات والمعارضات الصـــادرة منه ويقرر رفعها .

المادة السابعة : اختيارية ـــ انتدب افراد الطرف الاول فلاناً ، أحد الدائنين القابل لذلك ، لمراقبة اعمال الطرف الثانى ، ويكون له حق الاطلاع على دفاتره ، وعلى الطرف الثانى استشـارته والحصول على تصديقه فيما يختص بالاعمال الآتيـــة : .. ..
وفى حالة مخالفته ذلك ، يحق لأفراد الطرف الاول طلب فسخ هذا الصلح .

المادة الثامنة : يعرض هذا الصلح بجلسـة .... المذكورة بالمادة الاولى من هذا العقد التى حددها السيد مأمور التفليسة لانعقاد جمعية الدائنين ، ويتعهد كل من المتعاقدين بالحضـــور بالجلسة المذكورة لتحرير محضر الصلح لعرضـــه على المحـــكمة التجارية للتصديق عليه .

المادة التاسعة : يصبح هـــذا الصلح نافذا فى حق جميع دائنى المفلس ، سواء من وقع على هذا العقد أو لم يوقع بمجرد التصديق عليه من المحكمة ، وتسلم حينئذ للطرف الثانى جميع أمواله من عقار ومنقـــول ، ودفاتره التجارية وسجلاته وخلافه بالحالة التى صـــارت اليها عند نهاية مأمورية وكيل التفليسـة .

المادة العاشرة : جميـــع مصروفات هذا العقـــد واتعابه ورسوم التفليسة واتعاب وكيل الدائنين وخلافه ، تكون على عاتق الطرف الثانى وحده .

الصيغة رقم ١٧٧

عقد صلح قضائى

بين مفلس ودائنيه مع التخلى عن امواله

Acte de Concordat Judiciaire avec un Failli par Abandon d'Actif

انه فى يوم .. ..

حرر بين كل من :

أولا : ١ ـــ ....

٢ ـــ ....

٣ ـــ ....

٤ ـــ ....

.... الخ .. .. دائنون ، طرف أول .

ثانيا : .. .. مفلس ، طرف ثان .

قد تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب حكم صادر من محكمة .... التجارية بتاريخ .. .. .. فى دعوى الافلاس رقم الجدول العمومى .... حكم باشهار افلاس «ب» الطرف الثانى، وتعيين السيد .. .. وكيلا للدائنين، وقد حدد السيد مأمور التفليسة جلسة .... بسراى المحكمة لحضور الدائنين الذين تحققت ديونهم للمداولة فى عمل الصلح ، ولأنه لم يثبت أن المفلس ارتكب غشا أو تدليسا ، فقد قبل أفراد الطرف الاول بصفتهم دائنين له وحائزين للأغلبية العددية ولأكثر من ثلاثة ارباع الديون ، سواء كانت محققة ومؤيدة أو مقبولة قبولا مؤقتا ، الصلح معه بالشروط الواردة بعد .

المادة الثانية : يترك الطرف الثانى المفلس بموجب هذا لدائنيه جميع أمواله دون أدنى استثناء ، حسب الموضح بتقرير وكيل الدائنين المودع بملف الدعوى ، وبالحالة التى ستسلم لهم بها من وكيل الدائنين ، بحيث يحل الدائنون المذكورين محله ويكون لهم حق التصرف فيها بالكيفية التى يرونها .

المادة الثالثة : عين افراد الطرف الاول السادة .... كوكلاء اتحاد عنهم ، لتسلم أموال المفلس ، وتصفية موجوداته ، وتوزيع صافى ما ينتج من ذلك على الدائنين العاديين ، كل بنسبة دينه المحقق .

المادة الرابعة : كنتيجة لهذا الاتفاق ، يتنازل كل من افراد الطرف الاول فيما يختص به ، عن جميع الاجراءات والحجوزات والمعارضات الصادرة منه ويقرر رفعها .

المادة الخامسة : يعرض هذا الصلح بجلسة .... المذكورة بالمادة الاولى من هذا العقد التى حددها السيد مأمور التفليسة لانعقاد جمعية الدائنين ، ويتعهد كل من المتعاقدين بالحضور بالجلسة المذكورة لتحرير محضر الصلح لعرضه على المحكمة التجارية للتصديق عليه .

المادة السادسة : يصبح الصلح نافذا فى حق جميع دائنى المفلس ، سواء من وقع على هذا العقد أم لم يوقع ، بمجرد التصديق عليه من المحكمة .

المادة السابعة : تبرأ ذمة الطرف الثانى من جميع الديون التى عليه للدائنين من أصل وملحقات ، بمجرد التصديق على هذا الصلح .

المادة الثامنة : على وكلاء الدائنين أن يسجلوا الحكم القاضى بالتصديق على هذا الصلح ، بقلم كتاب المحكمة باسم كل واحد من الدائنين ، مع التأشير بذلك فى السجل التجارى الخاص .

المادة التاسعة : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه ورسوم التفليسة واتعاب وكيل الدائنين وخلافه ، تكون على عاتق التفليسة ويقوم بدفعها وكلاء الدائنين ، مما ينتج من التفليسة ، على أن تسدد بطريق الأولوية والامتياز .

الباب الرابع والعشرون

التحـــكيم

Compromis ou Nomination d'Arbitres

(م ٨١٨ — ٨٠ه مرافعات)

الصيغة رقم ١٧٨
عقد تعيين محكمين
Acte de Compromis

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيـــم .. .. **طرف اول .**

ثانيا : «ب» بن .. ..
.. .. **طرف ثان .**

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : بتاريخ .... تحرر عقد .... بين الطرفين اشترط بالمادة الـــ .... منه على ما يأتى : (تنسخ المادة حرفياً) وقد اختلف الطرفان فى تفسير هذه المادة ، فادعى « أ » أن معناها (يذكر ادعاؤه بالتفصيل) فى حين أن «ب» يدعى أن معنـــاها (يذكر ادعاؤه بالتفصيل ايضا) .

وحسما للنزاع القائم ، وللافاة رسوم الدعاوى وبطء الاجـــراءات أمام المحـــكمة ، اتفق الطرفان على عرض النزاع على هيئة تحكيم ، يكون حكمها نهائيا وغير قابل لأى طعن .

المادة الثانية : عين المتعاقدان كمحكمين السادة :

١ — .. ..

٢ — .. ..

٣ — .. ..

يجب أن يكون عدد المحكمين وترا ، ويكونون غير قابلين للعزل الا بموافقة الطرفين .

المادة الثالثة : مواد الخلاف الموكول للمحكمين الفصـــل فيها ، هى الآتية :

١ ـــ ....

٢ ـــ ....

٣ ـــ ....

(يجب تحديد نقط الخلاف المطلوب الفصـــل فيها تحديدا تاما ويستحسن عرضها بشكل أسئلة) .

المادة الرابعة : فى حالة امتناع احد او اكثر من المحكمين عن تأدية المأمورية الموكولة اليه ، أو وفاته ، أو اذا تعذر عليه القيام بسبب مرضـــه أو تغيبه أو لأى سبب آخر ، فعلى المتعاقدين اختيار غيره ، واذا اختلف على ذلك تعين المحكمة التى يكون من اختصاصها اصلا الحـــكم فى تلك المنازعة من يلزم من المحكمين بنـــاء على طلب من يهمه التعجيل بحضور الخصم الآخر او فى غيبته بعد تكليفه بالحضور .

المادة الخامسة : يعين المحكمون الطريقة التى تتبع امامهم فى المرافعة وتقديم الأدلة والمستندات والمذكرات ، وقـــد قبل الطرفان تنفيذ ما يأمرونهما به ، ويكون ميعاد تقديم المذكرات والمستندات للمحكمين قبل انقضاء الميعاد المحدد للحكم بخمسة عشر يوما على الاقل (واذا كان ميعاد الحكم أقل من اربعة اسابيع يشترط أن تقدم الادلة والمستندات والمذكرات فى النصف الاول من الميعـــــاد) .

المادة السادسة : على المحكمين اصدار حكمهم فى مـــدة أقصاها .... شهر من تاريخ هذا العقـــد ، على أن يمتد الميعاد لمدة ثلاثين يوما ، فى الحالات المنصوص عليها بقانون المرافعات .

ملاحظة : اذا لم يشترط اجل للحكم وجب على المحكمين اصـــداره فى ظرف ثلاثة أشهر على الاكثر من تاريخ قبولهم للتحكيم .

المادة السابعة : يصدر حكم المحكمين بأغلبية الآراء بعد المداولة فيما بينهم مجتمعين .

المادة الثامنة : على المحكمين ايداع أصل الحكم الصـــادر منهم مع اصل مشارطة التحكيم بمعرفة احدهم ، فى ظرف خمسة الايام التالية لصدوره قلم كتاب محكمة .... (يذكر اسم المحكمة المختصة اصلا بنظر النزاع) ويصير هذا الحكم واجب التنفيذ بأمر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى أودع أصل الحكم قلم كتابها .

المادة التاسعة : يكون الحكم الذى يصدر من المحكمين ، وفقا لهذا العقد نهائياً وغير قابل لأى طعن .

المادة العاشرة : مصروفات هذا العقـــد وأتعابه ، تدفع مناصـــفة من كل من الطرفين ، أما مصروفات الاجراءات واتعاب المحكمين ، فيلتزم بها من يحكم ضده من الطرفين .

المادة الحادية عشرة : تحرر هذا العقد من خمس نســـخ ، بيد كل طرف نسخة منه ، وتســـلم واحدة من الثلاث الباقية لكل من المحكمين .

الصيغة رقم ١٧٩

محضر تكوين هيئة تحكيم

P. V. de Constitution d'un Tribunal Arbitral

انه فى يوم .. ..

بمكتب أو بمنزل .... (يعين مكان الاجتماع) .

امامنا نحن .... و .... و ....

حضر كل من :

١ ــ (أ) ....

٢ ــ (ب) ....

وقررا لنا انه بموجب عقد تحكيم محرر بينهما بتاريخ .... قد اتفقا على عرض النزاع القائم بينهما ، والموضح بالعقد المذكور علينا ، للفصل فيه بهيئة محكمين ، وقد اطلعنا على هذا العقد المقدم لنا منهما وعلى جميع نصوصه ، وقد قبلنا مباشرة المأمورية الموكولة الينا ، مع اتباع كل ما اتفق عليه بينهما خاصا بمواد اصدار الحكم.

وليتمكن الحاضران من استيفاء دفاعهما امامنا ، قد حددنا لهما مهلة .... لتقديم الادلة والمستندات والمذكرات .

وقد تحرر هذا اثباتاً لما تقدم وتوقع عليه منا ومن الحاضرين .

الصيغة رقم ١٨٠

حكم تحكيم (١)

Sentence Arbitrale

انه فى يوم .. ..

بحضورنا نحن .... و .... المجتمعين بهيئة تحكيم بمكتب أو بمنزل .... (يعين مكان الاجتماع) .

وبناء على عقد التحكيم المحرر بين « أ » و«ب» بتاريخ .... المرافق لهذا ، الذى بمقتضاه وكل الينا أمر الفصل فى مواد النزاع الموضحة بالعقد المذكور وبعد الاطلاع على :

أولا : عقد التحكيم الموضح اعلاه ، والوقوف على مواد الخلاف المطلوب منا الفصل فيها .

---

(١) ملاحظة : يجب ايداع هذا الحكم فى ظرف الخمسة الايام التالية لصدوره بمعرفة أحد المحكمين ، قلم كتاب المحكمة التى كان يلزم رفع المنازعة اليها ، ويصيرواجب التنفيذ بأمر من قاضى الامور الوقتية التى أودع اصل الحكم قلم كتابها بناء على طلب أحد ذوى الشأن .

ثانيا : المستندات المقدمة لنا من « أ » ، وهى عبارة عن .... (تذكر المستندات تفصيلياً) .

ثالثا : المستندات المقدمة لنا من «ب» ، وهى عبارة عن .... (تذكر المستندات تفصيلياً) .

رابعا : المذكرات التحريرية المقدمـــة من الطرفين بتاريخ . ... و .... الخ ....

وبعد سماع أقوال الطـــرفين الشفوية ومناقشتهما فيها كما هو ثابت بمحاضر الجلسات .

حيث أن مواد النزاع المعروضة علينا هى ....(توضح مواد النزاع بالتفصيل) .

وحيث أنه ثبت لدينا ....

وحيث أننا نرى الحكم فيها بالكيفية الآتية : ....

لهـــــذه الاسباب

حكمنا بصفة نهائية غير قابلة للطعن لـــ ....

ملیم جنیه

مع الزام «أ» أو «ب» بالمصروفات والاتعاب التى قدرناها بمبلغ .... أو مناصفة بينهما .

الباب الخامس والعشرون

الحراســــة

La Séquestration

(م ٧٢٩ — ٧٣٨ مدنى)

الصيغة رقم ١٨١

عقد رسمى بتعيين حارس على عقارات شائعة

Acte Authentique de Nomination d'un Séquestre sur des Immeubles Indivis

ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : (ا) بن .. .. سن .. .. ومهنته.. .. .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. .. ومقيم .. .. طرف أول .

ثانيا : (ب) .... بن .. .. طرف ثان .

ثالثا : (ج) .... بن .. .. طرف ثالث .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، وطلبوا منا تحرير العقد الآتى نصه :

المادة الاولى : بما انه قد قام نزاع بين « ا » و «ب» خاص بالعقار الكائن بـــ .... (يذكر موضوع النزاع بالتفصيل وبيان العقار) ، وقد رفع « ا » ضـــد «ب» بشأن هذا النزاع ، دعوى أمام محكمة .... قيدت بجدولها تحت رقم .... ومحدد لنظرها جلسة ....

فقد اتفق الطرفان الاول والثانى حتى يفصل فى هـــذا النزاع نهائيا ، على تعيين «ج» الثالث القابل لذلك ، حارسا على العقار المذكور لادارته بالشروط المدونة بهذا العقد .

المادة الثانية : من المتفق عليه صراحة بين الطرفين ، أن قبولهما تعيين حارس على العقار موضوع النزاع لا يعتبر تسليماً من احدهما للآخر ، بما يدعيه من حقـــوق له على العقار المذكور .

المادة الثالثة : على الحارس أن يقوم بأعمـــال الادارة المعتادة ، من تأجير وتحصيل الايجار واعطاء المخالصات

والايصالات اللازمة ، موقعا عليها منه ودفع الاموال الاميرية واجراء الاصلاحات وخلافه مما تستلزمه المأمورية الموكولة اليه ، ورفع الدعاوى اللازمة ، وتمثيل الطرفين فى الدعاوى المتعلقة بالايجار وعليه أن يبذل فى كل ذلك عناية الرجل المعتاد ، ولا يجوز له بطريق مباشر أو غير مباشر أن يحل محله أحد الطرفين الاولين او شخصاً آخر فى اداء عمل من اعمال الحراسة ، ومحظور عليه أن يعقد اية اجارة لمدة تزيد عن ...... وان يتخالص عن الايجار مقدماً لمدة تزيد عن ....

المادة الرابعة : يتعين على الحارس مسك دفاتر حسابات منظمة لرصد جميع الايرادات والمصروفات، وعليه ان يقدم لكل من الطرفين فى نهاية كل .... حساباً مفصلا عن نتيجة ادارته من واقع هذه الدفاتر مؤيدا بالمستندات .

المادة الخامسة : قد قبل الطرفان الاول والثانى ، أن يخصم الحارس كاجر له عن قيامه بشئون الحراسة ، .... شهريا (او .. .. .. فى المائة من مجموع الايراد) .

المادة السادسة : على الحارس أن يحتفظ تحت يده بصافى الايراد لحين الفصل فى النزاع القائم بين « أ » و «ب» ويكون عليه حينئذ أن يسلم من يحكم له نهائيا ، العقار موضوع هذه الحراسة مع متجمد صافى الريع من اليوم حتى يوم التسليم ، وكذا جميع المستندات المتعلقة بالحراسة .

المادة السابعة : يستمر الحارس فى اداء مأموريته حتى يفصل نهائياً فى النزاع ، الا اذا اتفق « أ » و «ب» معاً على انهاء مأموريته قبل ذلك .

المادة الثامنة : جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه على عاتق الحراسة .

المادة التاسعة : قد وكل المتعاقدون بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى ، فى تسلم صورة هذا العقد التنفيذية ، وما يلزم من الصور الاخرى ، نيابة عنهم ، وتسليم الصورة التنفيذية لـ «ج» .

الصيغة رقم ١٨٢

عقد محاسبة ومخالصة مع حارس عين باتفاق

Acte de Reddition de Comptes et de Décharge d'un Séquestre Conventionnel

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف أول .

ثانيا : (ب) بن .. ..
.. .. طرف ثان .

اتفق الطرفان على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب عقد رسمى محرر بمكتب توثيق .... بمصلحة الشهر العقارى بتاريخ .... تحت رقم .... عين « أ » و «ب» باتفاقهما معاً السيد «ج» حارساً قضائياً على العقار الكائن بـــ .... لادارته ابتداء من تاريخ .... حتى يفصل نهائيا فى النزاع القائم بينهما بشـــأن العقار سالف الذكر .

وحيث أن هذا النزاع قد فصل فيه نهائيـــاً لصالح « أ » بحكم استئنافى صـــادر من محكمة استئناف .... بتاريخ .... فى الدعوى المقيدة بجدولها تحت رقم .... كما هو ثابت من الصـــورة الرسمية من الحكم المذكور المسلمة من « أ » الى «ج» بحافظة .

وحيث انه اشترط فى عقد تعيين الحارس التزامه بتسليم العقار ومتجمد صافى ريعه والمستندات المتعلقة بالادارة لمن يحكم له نهائيا ، فقد سـلم «ج» الى « أ » بتاريخ اليـــوم ، وعند التوقيع على هذا العقـــد ، العقار موضوع النزاع ومبلغ .... عبارة عن صـــافى متجمد الريع بعد خصم أتعاب الحراســـة مع كشوف الحســـابات وكافة المســـتندات المؤيدة للحساب ، ويعترف « أ » بتسلمها جميعاً ، وانه اطلع على الدفاتر والمستندات تفصيلياً ويقر بصحتها ، وعليه يعطى لـــ «ج» بموجب هذ امخالصة تامة ونهائيـــة بمدة حراسته ، كما يعفيـــه من اليوم من المأمورية التى كانت موكولة اليه .

المادة الثانية : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨٣

عقد محاسبة ومخالصة مع حارس قضائى

Acte de Reddition de Comptes et de Décharge d'un Séquestre Judiciaire

انه فى يوم ....

محرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته........ وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا (ب) بن .... طرف ثان .

اتفق الطرفان على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب حكم صادر من محكمة .... بتاريخ .... فى الدعوى المرفوعة من .... ضد .... والمقيدة بجدولها تحت رقم ...... عين «ج» حارساً قضائياً على العقار الكائن بـــ .... لادارته حسب ما هو مبين بالحكم المذكور ابتـــداء من تاريخ .... حتى يفصل نهائيا فى النزاع القائم بشـــأنه .

وحيث ان هذا النزاع قد فصل فيه نهائياً لصالح «أ» بحكم استئنافى صادر من محكمة استئناف ······ بتاريخ ······· فى الدعوى المقيدة بجدولها تحت رقم ········· كما هو ثابت من الصورة الرسمية من الحكم المذكور المسلمة من « أ » الى «ج» بحافظة ، فعلى ذلك قد انتهت مأمورية «ج» .

المادة الثانية : سلم «ج» الى « أ » اليوم وعند التوقيع على هذا العقد ، العقار موضوع الحراسة ، كما أقر «ج» بأن صافى المبالغ المتحصلة بمعرفته من الحراسة قد بلغت جملتها ········· بعد خصم جميع المصروفات واتعابه ، من ذلك مبلغ ········· سبق له ايداعه خزينة محكمة ········· بتواريخ ········· يومية رقم ········· وعلى « أ » اتخاذ الاجراءات اللازمة لصرفه ، والباقى وقدره ········· دفع نقدا وعدا لهذا الأخير من «ج» عند التوقيع على هذا العقد .

المادة الثالثة : يقر « أ » بأنه اطلع تفصيلياً على كشوف حسابات الحراسة والمستندات المؤيدة لها ، سواء اكانت مودعة بقلم كتاب المحكمة ام لا تزال تحت يد الحارس ، ويقر بصحتها كما يعطى لـ «ج» بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية بمدة حراسته ، مع اعفائه من اليوم من المأمورية التى كانت موكولة له .

المادة الرابعة : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الباب السادس والعشرون

المقـــــاولة

Le Contrat d'Entreprise

(م ٦٤٦ — ٦٦٧ مدنى)

الصيغة رقم ١٨٤

عقد مقاولة هدم مبانى وبيع انقاض (١)

Contrat d'Entreprise de Démolition d'une Construction et de Vente des Débris

انه فى يوم ....

محرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن ....من ذوى الاملاك وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن ....المقاول وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

اتفق المتعاقدان على الآتى :

١ — موضـــوع البيع : باع « أ » لـ «ب» القابل لذلك ، جميـــع أنقاض العقـــار ملكه الكائن .... بكافة انواعها ومشتملاتها ، وهذا العقار مسطحه حوالى .... مترا مربعا ومكون من .... دور ومحدود بالآتى :

٢ — الملكية : يقر « أ » بأنه المالك الوحيد للعقار المبيعة أنقاضـــه ، بموجب هـــذا العقد ، كما يضمن أن العقـــار المذكور خال من كافة الحقوق العينية أيا كان نوعها .

٣ — الثمن : تم هذا البيع بثمن اجمالى وجزافى قدره .... دفع بتاريخ اليوم من المشـــترى للبائع ، الذى يقر بتسلمه ، ويعطى المشـــترى بموجب هذا العقـــد مخالصة تامة ونهائية به .

٤ — المعاينـــة : يقر المشـــترى بانه عاين بنفسه المبانى المطلوب هدمها وبيع أنقاضها المعاينة التامة النافية للجهالة وانه قبل مشتراها بحالتها الحاضرة وبطريق جزافى .

٥ — الرخص والمسئولية الجنائية والمدنيـــة : على «ب» استخراج الرخص اللازمة للهدم بمعرفته وبمصروفات على حسابه ، كما عليه اتباع جميـــع اللوائح والقوانين المعمول بها ، ويكون مسئولا وحده عن كل مخالفة تحصل منه بسبب ذلك .

---

(١) ملاحظة : لا يمكن اجراء هدم مبان قبل الحصول على تصريح بذلك من لجنة توجيه أعمال البناء والهـــدم وبالشروط الموضحة بالقانون رقم ٣٤٤ سنة ١٩٥٦ والا طبقت الجزاءات المنصوص عليها بالقانون سالف الذكر.

وفضلا عن ذلك عليه اتخاذ كافة الاحتياطيات اللازمةللمحافظة على أملاك الجيران ، المحيطة بالمبانى المطلوب هدمها من اية جهة ، ولمنع وقوع حوادث لعماله او لغيرهم من الجيران أو المارة ، ويكون مسئولا وحده عما يحدث من الاضرار له أو لعماله أو للجيران أو للغير بسبب ذلك دون أدنى مسئولية من أى نوع كانت على « أ » .

٦ ـــ مدة المقاولة والتأخير : تعهد «ب» باتمام عملية الهدم ونقل الانقاض والاتربة وتسليم الارض للطرف الاول خالية تماما بعد تمهيدها حسب لوائح التنظيم على المستوى الطبيعى لافريز الشارع ، فى مدة اقصاها ٠٠٠٠ شهرا من تاريخه ، وفى حالة تأخره عن ذلك يلزم بأن يدفع لـ « أ » مبلغ ٠٠٠٠٠٠٠ جنيهاً عن كل يوم تأخير ، كتعويض متفق عليه من الآن بين الطرفين، وهذا التعويض لارقابة للقضاء عليه(١)، فضلاعن حق«أ» فى أن يعتبر فى هذه الحالة العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة لتنبيه أو انذار ، ورفع دعوى مستعجلة باخلاء المقاول واقامته حارسا قضائيا على العقار لتنفيذ باقى العملية مع الزام «ب» بفرق التكاليف .

٧ ـــ التأمين : قد دفع «ب» لـ « أ » عند التوقيع على هذا العقد علاوة على الثمن مبلغ ٠٠٠٠٠٠٠ جنيها يبقى كتأمين تحت يد هذا الاخيرضماناً لتنفيذجميع تعهداته، ولا يرد له هذا التأمين الا اذا قام بتسليم الارض لـ«أ» بالوضع المتفق عليه ، وفى المدة المنصوص عليها ، كما يكون لـ « أ » الحق فى خصم ما قد يستحق له من تعويضات من قيمة هذا التأمين ، مع الرجوع على «ب» بالفرق اذا زادت التعويضات عن ذلك .

٨ ـــ اخلاء المستأجرين : تعهد « أ » بتسليم العقار المبيع لهدمه لـ «ب» خالياً من السكان فى مدة اقصاها ٠٠٠٠ يوماً ، فاذا تأخر عن التسليم فى الميعاد المذكور امتدت المدة المقررة لتنفيذ هذا العقد بقدر مدة التأخير .

٩ ـــ حظر التنازل : لا يحق لـ «ب» أن يتنازل عن هذه العملية أو جزء منها لغيره ، ويكون مسئولا وحده قبل المالك فى تنفيذ جميع نصوص هذا العقد واشتراطاته .

١٠ـــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ عن هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ٠٠٠٠٠٠٠٠٠

١١ـــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨٥

عقد بين مالك ومهندس معمارى

بتصميم رسومات ومباشرة تنفيذها (٢)

Acte entre un Propriétaire et un Architecte pour l'Elaboration de plans et la Survillance de leur Exécution

انه فى يوم ٠٠

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

ملاحظات :

(١) تراجع المبادىء الخاصة بشروط استحقاق التعويض وتقديره الواردة فى الصيغة رقم ١٩ .

(٢) يمكن تحرير هذا العقد بعد حصول المالك على تصريح لجنة توجيه أعمال البناء والهدم .

أولا : (أ) بن ‥ ‥ ‥ ‥ سن ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ومهنته ‥ ‥ ‥ ‥ وجنسيته ‥ ‥ ‥ ‥ وديانته ‥ ‥ ‥ ‥
ومقيم ‥ مالك ، طرف أول .

ثانيا : (ب) ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ بن ‥
‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ ‥ مهندس معماري ، طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتي :

١ ــ موضوع العمل : قبل مبوجب هذا العقد «ب» الطرف الثاني ان يقوم بدراسة مشروع كامل لبناء عمارة استغلال مكونة من ‥‥‥‥ دور يحتوي كل منها على ‥‥‥‥ شقة تشمل كل منها ‥‥‥‥ غرفة طبقاً لأحدث فنون العمارة (تذكر هنا باقي ملحقات العمارة ووصفها على حسب ما يطلبه المالك) ، وذلك على قطعة ارض فضاء مملوكة لـ « أ » وكائنة بجهة ‥‥‥‥ ومعطى لها رقم ‥‥‥‥ على شارع ‥‥‥ وأن يقوم «ب» بنفسه بعد ذلك بالاشراف على تنفيذ العملية بمعرفة المقاول الذي يكل « أ » اليه عملية البناء .

٢ ــ الرسوم والمواصفات : يتعهد «ب» بأن يقوم بعمل التصميمات والرسوم التفصيلية اللازمة ، على أن تكون مطابقة للوائح والقوانين المعمول بها ولشروط التسليم . اذا كانت هذه الارض خاضعة لاشتراطات خاصة ، وعليه أيضا تحضير مواصفات الاسمنت المسلح والنجارة والحدادة ‥. الخ ، وقائمة الشروط ودفتر الالتزامات الفنية ومقايسات البناء تفصيلياً .

٣ ــ موافقة المالك على الرسوم : على «ب» تحضير ما يلزم من الرسوم والتصميمات حتى تحوز احداها موافقة « أ » ، وذلك بتوقيعه عليها بالقبول .

٤ ــ تصريح لجنة توجيه أعمال البناء والهدم ورخصة البناء : على «ب» الحصول على تصريح لجنة توجيه أعمال البناء وتصديق الجهات المختصة على الرسوم الموضوعة بمعرفته والتي تكون قد حازت قبول « أ » ، وفي حالة رفض الجهات المختصة اجازتها وعجزه عن الحصول على رخصة البناء يكون عليه تحضير غيرها بموافقة المالك .

٥ ــ الاتعاب : الاتعاب المتفق عليها لوضع الرسوم والتصميمات واعداد قائمة الاشتراطات ودفتر الالتزامات الفنية ومقايسة البناء التفصيلية قد حددت بمبلغ ‥‥‥‥ (أو بواقع ‥‥‥ في المائة من قيمة المقاولة). بشرط حصول «ب» على تصريح لجنة توجيه أعمال البناء والهدم وعلى رخصة البناء . اما الاتعاب الخاصة بالاشراف على تنفيذ العملية ، فقد حددت بمبلغ ‥‥‥‥ (أو بواقع ‥‥‥‥ في المائة من قيمة المقاولة) .

وقد دفع له من أصل هذه الاتعاب :

مليم جنيه

‥‥‥‥‥ عند التوقيع على هذا العقد كمقدم أتعاب ، ويقر «ب» بتسلمه ويعطى بموجب هذا مخالصة نهائية عنه لـ « أ » .

‥‥‥‥‥ تدفع لـ «ب» عند حصوله على تصريح لجنة توجيه اعمال البناء والهدم .

‥‥‥‥‥ تدفع له عند حصوله على رخصة البناء .

‥‥‥‥‥ تدفع له عند بدء تنفيذ عملية المقاولة .

‥‥‥‥‥ تدفع له عند تسليمه العمارة .

ومن المتفق عليه انه اذا لم تحز الرسوم المقدمة من «ب» موافقة « أ » . فللأخير الحق فى اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه واعفاء «ب» من المأمورية الموكولة له مع اعتبار مقدم الاتعاب الذى تسلمه حقـا مكتسباً له .

٦ ـ المـدة : تحدد لتحضـير الرسـوم وباقى الاوراق واستخراج رخصة البناء مدة أقصاها .... شـهرا ابتداء من اليوم .

وحتى يطمئن « أ » الى أن «ب» سيقوم بانجاز العمل الموكول اليه فى الميعاد المحـدد ، فعلى هذا الاخير تقديم المشروع الاول فى ظـرف .... يوم من تاريخه ، ومواصلة العمل بهمة ونشاط ، وفى حالة مخالفة «ب» لذلك يكون لـ « أ » الحق فى اعتبار هـذا العقد كأن لم يكن دون حاجة لأى تنبيـه أو انذار ، مع مطالبته برد مقدم الاتعاب المدفوعة له ، فضلا عن الزامه بالتعويض المناسب بسبب تأخير تشييد العمارة .

٧ ـ الوفاة : فى حالة وفاة «ب» يحق لـ « أ » اعتبـار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه او انذار للورثة مع اعتبار ما دفع من الاتعاب حقاً مكتسباً للورثة .

٨ ـ الضمان : يكون «ب» مسئولا قبل « أ » خلال عشر سنوات من تاريخ تسليم العمارة عن كل عيب فنى يظهر خلالها ويكون سببه خطأ فى التصميم أو اهمالا فى الاشراف الفنى .

٩ ـ تأخر المالك فى سداد الاقساط : فى حالة قيام «ب» بانجاز اى عمل من الاعمال الموضحة بالمادة الخامسـة وتأخر « أ » عن سداد القسط المستحق له عن هذا العمل ، يحق لـ «ب» بعـد أسبوع من التنبيه عليـه بخطاب موصى عليه ، اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقـاء نفسـه ، والتوقف عن العمـل ومطالبة « أ » بالاتعاب المستحقة له عن الاعمال التى انجزها .

١٠ ـ الموطن المختار : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد موطناً مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

١١ ـ الاختصاص : كل نزاع ينشأ عن هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... الابتدائية وجزئياتها ، كل فى حدود اختصاصها .

١٢ ـ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من الطرفين نسخة منه ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨١

عقد مقاولة بناء بثمن اجمالى وجزافى

Contrat d'Entreprise de Construction Moyennant un prix Global et Forfaitaire

انه فى يوم ....

محرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : « ا » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن ....
ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ـ موضوع المقاولة : قبل بموجب هذا العقد «ب» الطرف الثانى، أن يقوم ببناء عمارة للاستغلال لحساب «أ» ، مكونة من ...... دور يشمل كل منها...... شقة كالموضح بالرسوم والتصميمات والمواصفات وقائمة الشروط المرفقة ، والموقع عليها من الطرفين ، والتى قام بوضعها المهندس فلان ، وذلك على قطعة الارض الكائنة بجهة .... المعطى لها رقم ...... على شارع .... والمملوكة لـ «أ» .

٢ ـ علم المقاول بما هية المقاولة : يقر «ب» بأنه اطلع ودرس بنفسه جميع الاشتراطات والمواصفات والرسوم المرفقة والتى تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ، وانه تحقق من تفصيلات العملية وموقع الارض وطبيعتها، وانه حدد ثمن المقاولة على اساس هذه التفاصيل ، كما تعهد بالقيام بجميع الاعمال المشترطة دون استثناء .

٣ ـ مراجعة الرسوم : على «ب» فحص الرسوم قبل تنفيذها ، كما عليه أن يخطر المالك فى الوقت المناسب بكل خطأ أو سهو قد يكتشفه فيها ، على انه لا يحق له اجراء أى تغيير او تعديل من تلقاء نفسه دون تصريح كتابى من المالك أو المهندس المعين من قبله .

٤ ـ الرخص والسقالات والآلات : على «ب» استخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وشغل الطريق وخلافه بمعرفته ، كما عليه اقامة السقالات واستحضار ما يحتاج اليه لانجاز العمل من أدوات ومهمات بمصروفات على عاتقه، واتباع جميع لوائح التنظيم والبوليس وخلافه ، وهوالمسئول وحده عن كل مخالفة للقوانين المعمول بها أو التى تصدر اثناء العمل ،وعليه اخيرا اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمبانى المجاورة بسبب تنفيذ هذه المقاولة .

٥ ـ العمال وتوريد مواد البناء : يقوم «ب» باستحضار جميع المواد اللازمة للعمل ، على ان تكون من احسن الانواع المستعملة فى الابنية الحديثة ، وعليه استخدام عدد كاف من العمال المختصين لحسن سير العمل ، كل ذلك على نفقته الخاصة ، كما عليه تحمل استهلاك المياه اللازمة للبناء .

٦ ـ حظر التنازل عن المقاولة : على «ب» مباشرة العمل والاشراف عله بنفسه ، وليس له أن يتنازل عن هذه العملية أو أى جزء منها لمقاول آخر من الباطن ، والا حق للمالك اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه اوانذار، على انه فيما يختص باعمال النجارة والبياض والحدايد والادوات الصحية

يجوز له ان يوكل أمر تنفيذها من الباطن الى مقاولين مشهود لهم بالكفاءة والسمعة الطيبة ، على ان يحوزوا رضاء المالك مع بقائه مسئولا بالتضامن معهم عن هذه الاعمال .

٧ ـ مسئولية المقاول عن العمال : يكون «ب» مسئولا وحده عن سلامة العمال والجمهور ، وعليه اتخاذ الاحتياطات اللازمة لذلك ، كما يكون مسئولا عن أية جريمة يرتكبها أحد عماله أو المقاولين من الباطن أو عمالهم ، وعليه تعيين من يلزم من الاشخاص لحراسة العمارة والمواد الموجودة بها وما يتم بناءه من اجزائها لحين تسليمها للمالك ، كل ذلك دون أدنى دخل أو مسئولية على هذا الاخير .

٨ ـ متانة البناء : على «ب» القيام بعملية البناء حسب أصول الفن ، ويكون مسئولا عن متانة الاعمال التى يقوم بها وقوة احتمالها .

٩ ـ مراقبة العمل : لـ « أ » الحق فى تعيين اى مهندس يختاره لمراقبة سير العمل دون أدنى اعتراض من المقاول وعلى هذا الاخير اتباع ارشاداته ، على أن هذا لا يخلى المقاول من المسئولية قبل المالك .

١٠ ـ الثمن : الثمن المتفق عليه لجميع أعمال هذه المقاولة وتسليم العمارة كاملة حسب الشروط الفنية والرسوم والمواصفات وقائمة الاشتراطات المرفقة ، قد تحدد بمبلغ .... يسدد من «أ» لـ «ب» بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

.... عند التوقيع على هذا العقد ، ويقر «ب» بتسلمه ، ويعطى بموجب هذا مخالصة نهائية به لـ « أ » .

.... بعد اتمام اساسات الدور الارضى .

.... بعد اتمام سقف الدور الاول .

.... بعد اتمام سقف الدور الثانى .

.... بعد اتمام سقف الدور الثالث .

.... بعد اتمام سقف الدور الرابع .

.... بعد اتمام سقف الدور الخامس .

.... بعد اتمام سطح العمارة .

.... عند انتهاء تركيب النجارة بدون دهان و زجاج أو حدايد .

.... عند انتهاء البياض بطانة من الداخل والخارج .

.... عند تركيب الادوات الصحية .

.... عند انتهاء تركيب البلاط وأخشاب الارضية .

.... عند انتهاء الاعمال النهائية للبياض والدهان وتركيب الزجاج ... الخ .

.... عند انتهاء التسليم المؤقت .

.... بعد مضى ستة شهور من التسليم المؤقت للعمارة .

مع العلم بأن قيام « أ » بدفع هذه المبالغ لـ «ب» لا يعتبر بأى حال من الاحوال تسليما منه بأن الاعمال قد تمت أو انشئت طبقاً للمواصفات والاشتراطات المتفق عليها .

١١ـ عدم امكان تعديل الثمن : ثمن هذه المقاولة اتفق عليه بطريق اجمالى وجزافى وبصـفة نهائية ، وعلى ذلك لا يحق لاحد الطرفين طلب تعديله مهما حصـل فى تقلبات اسعار مواد البناء أو أجور العمال .

١٢ـ مدة المقاولة : تحدد لتنفيذ جميع الاعمال الخاصـة بهذه المقاولة مدة اقصاها .... شهر تبدأ من اليوم وعلى ذلك يتعهد «ب» بتسليم العمارة تامة البناء واللوازم حسب الرسوم والمواصفات وقائمة الشروط فى مدة اقصاها يوم .... سنة .... وفى حالة تأخره عن ذلك يكون ملزماً بأن يدفع للمالك تعويضا حدد من الآن باتفاق الطرفين وبصفة نهائية بمبلغ .... عن كل يوم تأخـير وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه ، واذا تعدت مدة التأخير .... يوم ، حق لـ « أ » بعـد انذاره ، اعتبار هذا العقـد مفسوخاً من تلقاء نفسـه ، مع كل ما يترتب على ذلك ومع حقه فى تكليف مقاول آخر بانجاز العمـل على نفقة «ب» دون حاجة لرفع الامر للقضاء .

١٣ـ التوقف عن العمل أو التباطؤ فيه : تسرى احـكام المادة السابقة أيضا على «ب» اذا توقف عن العمل بدون مسوغ قانونى ، أو لا حظ المالك عليه أنه لم يقم بالعمل بهمة ونشـاط تمكناه من اتمام العمارة فى الميعـاد المتفق عليه ، أو قام به على وجه معيب أو منـاف للشروط .

١٤ـ الوفاة وفقدان الاهلية : فى حالة وفاة «ب» يحق لـ « أ » اعتبار هـذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسـه دون حاجة لأى تنبيه أو انذار للورثة ، وتكون كل التزاماته قبلهم دفع قيمة ما تم من الاعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم . وذلك بقدر النفع الذى يعود عليه من هذه الاعمال والنفقات ، بشرط قيام الورثة بتسليمه المـواد التى اعدادها والرسوم التى بدىء فى تنفيذها .

وتسرى هذه الاحكام أيضا فى حالة فقدان «ب» لأهليته باشهار افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

١٥ـ هلاك البناء : اذا هلك البناء أو شىء منه قبلتسليمه للمالك ، فليس للمقـاول أن يطـالب بثمن عمله أو برد نفقاته ، وكذا الحال اذا هلكت أو سرقت المواد التى استحضرها .

١٦ـ الضمان : يضمن «ب» ما يحدث خلال عشر سنوات منتاريخ تسليم العمارة لـ « أ » ، من تهدم كلى أوجزئى فيها ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى طبيعـة الارض ذاتها .

١٧ـ تأخر المالك فى سداد الاقساط : فى حالة قيام «ب» بانجاز أى عمل من الاعمال الموضحة بالمادة العاشرة ، وتأخر « أ » عن سداد القسط المستحق له عن هذا العمـل ، يحق لـ «ب» بعـد اسبوع من التنبيه عليـه بخطاب موصى عليه ، اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسـه والتوقف عن العمل ، ومطالبـة « أ » بتعويض عن جميع ما انفقـه من المصروفات وما أنجـزه من الاعمال وما كان يسـتطيع كسبه لو أنه أتم العمـل .

١٨ـ حفظ حق امتياز المقاولوحبس العين : يكون لـ«ب» حق امتياز المقاول على العقار موضوع المقاولة عن جميع المبالغ المستحقة له نتيجة لهذا العقد ، ومن حقه اشهار القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات علىعاتق « أ » ، كما يكون له الحق حتى سداد مطلوبه بالكامل فى حبس العين واستغلالها مع خصم صافى ريعها من مطلوبه .

١٩ـ الموطن المختار : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخـذ طول مدة سريان هـذا العقد موطناً مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

٢٠ـ الاختصاص : كل نزاع ينشأ عن هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... الابتدائيـة وجزئياتها ، كل فى حدود اختصاصها .

٢١ـ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيـد كل من الطرفين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨٧

عقد مقاولة بناء مع تحديد الثمن بالوحدة

Contrat d'Entreprise de Construction Moyennant un prix unitaire

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... مقاول وجنسيته .... وديانته............
ومقيم .. ..طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، وطلبا منا تحرير العقد الآتى نصه :

١ ــ موضوع المقاولة : قبل بموجب هذا العقد «ب» الطرف الثانى أن يقوم ببناء عمارة للاستغلال لحساب « أ » مكونة من .... دور يشمل كل منها .... شقة ، كالموضح بالرسوم والتصميمات والمواصفات وقائمة الشروط المرفقة ، والموقع عليها من الطرفين والتى قام بوضعها المهندس فلان ، وذلك على قطعة الارض الكائنة بجهة .... والمعطى لها رقم .... على شارع .... والمملوكة لـ « أ » .

٢ ــ علم المقاول بماهية المقاولة : يقر «ب» بأنه اطلع ودرس بنفسه جميع الاشتراطات والمواصفات والرسوم المرفقة والتى تعتبر جزء لا يتجزأ من هذا العقد ، وأنه تحقق من تفصيلات العملية وموقع الارض وطبيعتها وأنه حدد ثمن كل وحدة على أساس هذه التفاصيل ، كما يتعهد بالقيام بجميع الاعمال المشترطة دون استثناء .

٣ ــ مراجعة الرسوم : على «ب» فحص الرسوم قبل تنفيذها ، كما عليه أن يخطر المالك فى الوقت المناسب بكل خطأ أو سهو قد يكتشفه فيهما ، على أنه لا يحق له اجراء اى تغيير أو تعديل من تلقاء نفسه دون تصريح كتابى من المالك أو المهندس المعين من قبله .

٤ ــ الرخص والسقالات والآلات : على «ب» استخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وشغل الطريق وخلافه بمعرفته ، كما عليه اقامة السقالات واستحضار ما يحتاج اليه لانجاز العمل من أدوات بمصروفات على عاتقه، واتباع جميع لوائح التنظيم والبوليس وخلافه ، وهو المسئول وحده عن كل مخالفة للقوانين المعمول بها أو التى تصدر اثناء العمل ، وعليه أخيرا اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمبانى المجاورة بسبب تنفيذ هذه المقاولة .

٥ ــ العمال وتوريد مواد البناء : يقوم «ب» باستحضار جميع المواد اللازمة للعمل ، على أن تكون من احسن الانواع المستعملة فى الابنية الحديثة ، وعليه استخدام عدد كاف من العمال المختصين لحسن سير العمل ، كل ذلك على نفقته الخاصة ، كما عليه تحمل ثمن استهلاك المياه اللازمة للبناء .

٦ ــ حظر التنازل عن المقاولة : على «ب» مباشرة العمل والاشراف عليه بنفسه ، وليس له أن يتنازل عن هذه العملية أو اى جزء منها لمقاول آخر من الباطن ، والا حق للمالك اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار .

٧ ــ مسئولية المقاول عن العمال : يكون «ب» مسئولا وحده عن ســلامة العمال والجمهــور ، وعليه اتخــاذ الاحتياطات اللازمة لذلك ، كما يكون مسئولا عن أية جريمة يرتكبها أحد عماله أو المقــاولين من الباطن أو عمالهم ، وعليه تعيين من يلزم من الاشخاص لحراسة العمارة والمواد الموجودة بها وما يتم بناءه من اجزائها لحين تسليمها للمالك ، كل ذلك دون أدنى دخــل أو مسئولية على هذا الاخير .

٨ ــ متانة البناء : على «ب» القيام بعملية البناء حسب أصول الفن ، ويكون مسئولا عن متانة الاعمال التى يقوم بها وقوة احتمالها .

٩ ــ مراقبة العمل : لــ « أ » الحق فى تعيين اى مهندس يختاره لمراقبة سير العمل دون أدنى اعتراض من المقاول وعلى هذا الاخير اتباع ارشاداته ، على أن هــذا لا يخلى المقاول من المسئولية قبل المالك .

١٠ــ الثمن : الثمن المتفق عليه لجميع أعمال هذه المقاولة وتسليم العمارة كاملة لــ « أ » حسب الشروط الفنية والرسوم والمواصفات وقائمة الاشتراطات المرافقة ، على أن يدفع له الثمن على أساس أسعار كل وحدة كما هو موضح بالكشف الموقع عليه من الطرفين المرفق مع هذا ، بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ دفع عند التوقيع على هذا العقد ، ويقر «ب» بتسلمه ويعطى بموجب هذا مخالصة نهائية به لــ « أ » .

٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ من قيمة الاعمال التى تم انشاؤها فى نهاية كل شهر .

٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ الباقى بعد خصم المبالغ الموضحة أعلاه يدفعه « أ » لــ «ب» بمجرد تسليم العمارة .

على الا تزيد تكاليف العمارة عن مبلغ ٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مع العلم بأن قيــام « أ » بدفع اى مبلغ لــ «ب» لا يعتبر بأى حال من الاحــوال تسليما منــه بأن الاعمال قد تمت أوأنشئت طبقاً للمواصفات والاشتراطات المتفق عليها .

١١ــ عدم امكان تعديل الثمن : ثمن كل وحدة من أعمال المقاولة الموضح بالكشف المرافق ، قد تم تحديده والاتفاق عليه بصفة نهائية ، وعلى ذلك لا يحق لأحد الطرفين طلب تعــديله بالتخفيض أو الزيادة مهما حصــل فى تقلبات أسعار مواد البناء أو أجور العمال .

١٢ــ مدة المقاولة : تحدد لتنفيذ جميع الاعمال الخاصــة بهذه المقاولة مدة أقصاها ٠٠٠٠٠٠٠ شهر، تبدأ من اليوم، وعلى ذلك تعهد «ب» بتسليم العمارة تامة البنــاء واللوازم حسب الرسوم والمواصفات وقائمة الشروط، فى مدة أقصاها يوم ٠٠٠٠٠٠٠

وفى حالة تأخــره عن ذلك ، يكون ملزما بأن يدفع للمالك تعويضا حدد من الآن باتفاق الطرفين وبصفة نهائية بمبلغ ٠٠٠٠٠٠٠٠ عن كل يوم تأخير ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه ، واذا تعدت مدة التأخير ٠٠٠٠٠٠٠٠٠ يوم حق لــ « أ » بعد انذاره ، اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفســه ، مع كل ما يترتب على ذلك قانونا ، مع حقه فى تكليف مقاول آخــر بانجــاز العمل على نفقة «ب» دون حاجــة لرفع الامر القضاء .

١٣ــ التوقف عن العمل أو التباطؤ فيه : تسرى أحــكام المادة السابقة أيضا على «ب» اذا توقف عن العمل بدون مسوغ قانونى ، أو لا حظ المالك عليه أنه لم يقم بالعمل بهمة ونشــاط تمكناه من اتمام العمارة فى الميعــاد المتفق عليه ، أو قام به على وجه معيب او منــاف للشروط .

١٤ــ الوفاة وفقدان الاهلية : فى حالة وفاة «ب» يحق لــ « أ » اعتبار هــذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفســه دون حاجة لأى تنبيه او انذار للورثة ، وتكون كل التزاماته قبلهم دفع قيمة ماتم من الاعمال وما انفق لتنفيذ مالم يتم وذلك بقدر النفع الذى يعود عليه من هذه الاعمال والنفقات ، بشرط قيام الورثة بتسليمه الرسوم التى بدىء فى تنفيذها .

وتسرى هذه الاحكام أيضا فى حالة فقدان «ب» لأهليته باشهار افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

١٥ــ هلاك البناء : اذا هلك البناء او شىء منه قبل تسليمه للمالك ، فليس للمقــاول أن يطــالب بثمن عمله أو برد نفقاته ، وكذا الحال اذا هلكت أو سرقت المواد التى استحضرها .

١٦ــ الضمان : يضمن «ب» ما يحدث خلال عشر سنوات من تاريخ تسليم العمارة لــ « أ » ، من تهدم كلى أوجزئى فيها ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى طبيعــة الارض ذاتها .

١٧ــ تأخر المالك فى سداد قيمة ما تم من الاعمال : فى حالة تأخر «أ» عن ســداد النسبة المتفق عليها من قيمة ما تم من الاعمال فى نهاية كل شهر ، حق لــ «ب» بعد اسبوع من التنبيه عليه بخطاب موصى عليه اعتبار هــذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، والتوقف عن العمل ومطالبة « أ » بتعويض عن جميع ما انفقه من مصروفات

١٨ــ حفظ حق امتياز المقاول وحبس العين : يكون لــ «ب» حق امتياز المقاول على العقار موضوع المقاولة عن جميع المبالغ المستحقة له نتيجة لهذا العقد ، ومن حقه اشهار القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات على عاتق « أ » ، كما يكون له الحق حتى سداد مطلوبه بالكامل فى حبس العين واستغلالها مع خصم صافى ريعها من مطلوبه .

١٩ــ الموطن المختار : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخــذ طول مدة سريان هــذا العقد موطناً مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

٢٠ــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ عن هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... الابتدائيــة وجزئياتها ، كل فى حدود اختصاصها .

٢١ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيــد كل من الطرفين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨٨

عقد مقاولة بناء عن المصنعية فقط

Contrat d'Entreprise de Construction pour la Main d'oeuvre seulement

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : « ا » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... مقاول وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

١ ــ موضوع المقاولة : قبل بموجب هذا العقد «ب» الطرف الثانى ، أن يقوم ببناء عمارة للاستغلال لحساب « أ » مكونة من ...... دور يشمل كل منها ...... شقة كالموضح بالرسوم والتصميمات والمواصفات وقائمة الشروط المرفقة ، والموقع عليها من الطرفين ، والتى قام بوضعها المهندس فلان وذلك على قطعة الارض الكائنة بجهة .... والمعطى لها رقم .... على شارع .... والمملوكة لـ « أ » .

٢ ــ علم المقاول بماهية المقاولة : يقر «ب» بأنه اطلع ودرس بنفسه جميع الاشتراطات والمواصفات والرسوم المرفقة ، والتى تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد ، وأنه تحقق من تفصيلات العملية وموقع الارض وطبيعتها ، وأنه حدد أجر مصنعية كل وحدة على أساس هذه التفاصيل ، كما تعهد بالقيام بجميع الاعمال دون استثناء .

٣ ــ مراجعة الرسوم : على «ب» فحص الرسوم قبل تنفيذها ، كما عليه أن يخطر المالك فى الوقت المناسب بكل خطأ يكتشفه فيها ، على أنه لا يحق له اجراء أى تغيير أو تعديل من تلقاء نفسه ، دون تصريح كتابى من المالك أو المهندس المعين من قبله .

٤ ــ الرخص والسقالات والآلات : على «ب» استخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وشغل الطريق وخلافه بمعرفته ، وعليه اقامة السقالات واستحضار مايحتاج اليه لانجاز العمل من أدوات بمصروفات على عاتقه ، واتباع جميع لوائح التنظيم والبوليس وخلافه ، وهو المسئول وحده عن كل مخالفة للقوانين المعمول بها أو التى تصدر أثناء العمل ، وعليه أخيرا اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمبانى المجاورة بسبب هذه المقاولة .

٥ ــ توريد مواد البناء : يقوم « أ » بامداد «ب» بجميع المواد اللازمة للعمل بانتظام ، ويكون مسئولا عن كل عطل يترتب على تأخيره فى امداده بالمواد اللازمة لحسن سير عملية البناء .

٦ ــ العمال : على «ب» استخدام عدد كاف من العمال المختصين لحسن سير العمل على نفقته الخاصة كما عليه تحمل ثمن استهلاك المياه .

٧ ـ حظر التنازل عن المقاولة : على «ب» مباشرة العمل والاشراف عليه بنفسه ، وليس له أن يتنازل عن هـذه العملية او جزء منها لمقاول آخر من الباطن ، والا حق للمالك اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

٨ ـ مسئولية المقاول عن العمال : يكون «ب» مسـئولا وحـده عن سـلامة العمال والجمهور ، وعليـه اتخاذ الاحتياطات اللازمة لذلك ، كما يكون مسئولا عن ابة جريمة يرتكبها احد عماله أو المقـاولين من الباطن أو عمالهم .

٩ ـ مسئولية المقاول عن المواد المسلمة اليه : جميع المواد التى تورد من «أ» تكون عهدة فى ذمة «ب» بمجرد وضعها فى مكان العمل ، ويكون هذا الاخير مسئـولا عن ضياعها أو هلاكها ، وعليه تعيين من يلزم من الاشخاص لحراستها وحراسة ما يتم بناءه من أجزائها لحين تسليمها للمالك ، كل ذلك دون أدنى دخل او مسـئولية على هذا الاخير .

١٠ ـ متانة البناء : على «ب» القيام بعملية البناء حسب أصول الفن ، ويكون مسئولا عن متانة الاعمال التى يقوم بها وقوة احتمالها .

١١ ـ مراقبة العمل : لـ « أ » الحق فى تعيين أى مهندس يختاره لمراقبة سير العمل دون ادنى اعتراض من المقاول وعلى هذا الاخير اتباع ارشاداته ، على أن هـذا لا يخلى مسئولية المقاول قبل المالك .

١٢ ـ الثمن : على «ب» القيـام بجميع أعمال المقاولة ، وتسليم العمارة كاملة لـ « أ » حسب الشروط الفنيـة والرسوم والمواصفات وقائمة الاشتراطات المرفقة ، على أن تدفع له اجرة المصنعية على اساس كل وحدة كما هو موضح بالكشف الموقع عليه من الطـرفين المرافق لهذا بالكيفية الآتية :

مليم جنيه

(أ) .... دفع عند التوقيع على هذا العقد ، ويقر «ب» بتسلمه ، ويعطى بموجب هذا مخالصة نهائية عنه لـ « أ » .

(ب) .... فى المائة من قيمة اجرة الاعمال التى يتم انشاؤها فى نهاية كل شهر .

(ج) .... والبـاقى بعد خصم المبالغ الموضحة أعلاه يدفعه « أ » لـ «ب» بمجرد تسليم العمارة مع العلم بأن قيـام « أ » بدفع أى مبلغ لـ «ب» ، لا يعتبر بأى حال من الاحوال تسليما منـه بأن الاعمال قد تمت أو انشئت طبقاً للمواصفات والاشتراطات المتفق عليها .

١٣ ـ عدم امكان تعديل اسعار المصنعية : أجرة مصنعية كل وحدة من أعمال المقاولة الموضحة بالكشف المرافق ، قد تم تحديدها والاتفاق عليها بصفة نهائية ، وعلى ذلك لا يحق لأحـد الطرفين طلب تعديلها بالتخفيض او الزيادة ، مهما حصل فى تقلبات أسعار العمال .

١٤ ـ مدة المقاولة : تحدد لتنفيذ جميع الاعمال الخاصـة بهذه المقاولة مدة أقصاها .... شهر تبدأ من اليوم وعلى ذلك تعهد «ب» بتسليم العمارة تامة البناء واللوازم حسب الرسـوم والمواصفات وقائمة الشروط فى مدة اقصاها يوم .... سنة ....

وفى حالة تأخره عن ذلك ، يكون ملزماً بأن يدفع للمالك تعويضاً تحدد من الآن باتفاق الطرفين وبصفة نهائية بمبلغ .... عن كل يوم تأخير ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه . واذا تعدت مدة التأخير .... يوم ، حق لـ « أ » ، بعد انذاره ، اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ، مع كل ما يترتب على ذلك قانونا، مع حقه فى تكليف مقاول آخر بانجاز العمل على نفقة «ب» دون حاجة لرفع الامر للقضاء .

١٥ــ التوقف عن العمل او التباطؤ فيه : تسرى احكام المادة السابقة أيضا على «ب» ، اذا توقف عن العمل بدون مسوغ قانونى ، أو لا حظ المالك عليه أنه لم يقم بالعمل بهمة ونشاط تمكناه من اتمام العمارة فى الميعاد المتفق عليه ، او قام به على وجه معيب أو مناف للشروط .

١٦ــ الوفاة وفقدان الأهلية : فى حالة وفاة «ب» ، يحق لـ « أ » اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه أو انذار للورثة ، وتسكون كل التزاماته قبلهم دفع أجرة ما تم من أعمال بشرط قيام الورثة بتسليمه الرسوم التى بدىء فى تنفيذها .

وتسرى هذه الاحكام أيضا فى حالة فقدان «ب» لأهليته باشهار افلاسه أو اعساره أو الحجر عليه .

١٧ــ هلاك البناء : اذا هلك البناء أوشىء منه قبل تسليمه للمالك ، فلا يحق للمقاول أن يطالب بأجرة عمله او برد نفقاته

١٨ــ الضمان : يضمن «ب» ما يحدث خلال عشر سنوات من تاريخ تسليم العمارة لـ «أ» ، من تهدم كلى أوجزئى فيها ، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى طبيعة الارض ذاتها .

١٩ــ تأخر المالك فى تنفيذ التزاماته : فى حالة تأخر « أ » عن سداد النسبة المتفق عليها من أجور ما تم من الاعمال فى نهاية كل شهر أو فى حالة تأخره عن امداد «ب» بالمواد اللازمة لحسن سير أعمال البناء ، يحق لـ «ب» بعد أسبوع من التنبيه عليه بخطاب موصى عليه ، اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ، والتوقف عن العمل ، ومطالبته بتعويض عن جميع ما أنفقه من مصروفات ، وما انجزه من أعمال ، وما كان يستطيع كسبه لو أنه اتم العمل .

٢٠ــ حفظ حق امتياز المقاول او حبس العين : يكون لـ «ب» حق امتياز المقاول ، على العقار موضوع هذه المقاولة عن جميع المبالغ المستحقة له نتيجة لهذا العقد ، ومن حقه اشهار القيد اللازم لحفظ هذا الحق بمصروفات على عاتق « أ » ، كما يكون له حتى سداد مطلوبه بالكامل حق حبس العين واستغلالها مع خصم صافى ريعها من مطلوبه .

٢١ــ الموطن المختار : يقر كل من الطرفين بأنه قد اتخذ طول مدة سريان هذا العقد ، موطنا مختارا له بالعنوان الموضح به ، وفى حالة تغييره عليه اخطار الطرف الآخر بذلك بخطاب موصى عليه .

٢٢ــ الاختصاص : كل نزاع ينشأ عن هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... الابتدائية وجزئياتها ، كل فى حدود اختصاصها .

٢٣ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين ، بيد كل من الطرفين واحدة منهما ، للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ١٨٩

مناقصة مقاولة عن عملية بناء

Adjudication par Voie de Soumissions d'une Entreprise de Construction

مناقصة مقاولة عن عملية بناء عمارة استغلال مكونة من .... دور ، يشمل كل منها .... شقة ، كالموضح بالرسوم والتصميمات والمواصفات المرافقة لقائمة الشروط المودعة بـ .... والتى قام بوضعها المهندس .... وذلك على قطعة الارض الكائنة بجهة .... المعطى لها رقم .... على شارع .. .. ومسطحها .... مترا مربعا والمملوكة للسيد .... وذلك بالشروط الآتية :

المادة الاولى : موضوع المقاولة — تقدم العطاءات لغاية تاريخ .... للمالك ، بعنوانه الكائن بـ .... على أن يحدد المقاول ثمنا اجماليا عن تشييد العمارة بجميع مشتملاتها ، حسب المواصفات الموضوعة ، بما فى ذلك اعمال المسلح والأساسات والمبانى والنجارة والحدادة والكهرباء والاعمال الصحية وأعمال الصرف لغاية حدود الارض والدراوى والترابزينات الحديد وبلاط الارضيات والبياض وأعمال الدهانات ... الخ حتى تصبح العمارة صالحة للسكنى .

ولا يحق لمن يرسو عليه المزاد طلب تعديل ثمن المقاولة مهما حصل من تقلبات فى أسعار مواد البناء وأجور العمال .

المادة الثانية : علم المقاول بماهية المقاولة — كل من يقدم عطاء يعتبر انه عاين قطعة الارض التى ستشيد العمارة عليها ، وعلى معرفة تامة بطبيعتها ، وانها مناسبة لنوع الاساس المنصوص عنه بدفتر المواصفات العامة ، كما يعتبر انه اطلع ودرس بنفسه جميع الاشتراطات والمواصفات والرسوم المرافقة والتى تعتبر جزء لا يتجزأ من هذه المناقصة ، وأنه تحقق من تفصيلات العملية وحدد ثمن العطاء على أساس هذه التفاصيل كما تعهد بالقيام بجميع الاعمال المشترطة دون استثناء ، وأنه يتحمل مسئولية تشييد العمارة بتمامها تسليم المفتاح .

المادة الثالثة : مراجعة الرسوم — على المقاول فحص الرسوم قبل تنفيذها ، كما عليه ان يخطر المالك فى الوقت المناسب بكل خطأ أو سهو قد يكتشفه فيها ، على أنه لا يحق له اجراء اى تغيير او تعديل من تلقاء نفسه دون تصريح كتابى من المالك او المهندس المعين من قبله .

المادة الرابعة : حق المالك فى القبول او الرفض — يكون للمالك الحق فى قبول اى عطاء أو رفضه دون ابداء الاسباب ودون أية مسئولية عليه فى ذلك ، أو التزامه بدفع أى أتعاب او مصروفات لمن رفض عطاءه .

المادة الخامسة : مدة المقاولة — تحدد لتنفيذ جميع الاعمال الخاصة بهذه المقاولة مدة اقصاها ...... شهور تبدأ من تاريخ قبول العطاء لغاية .... وعلى ذلك يتعهد المقاول بتسليم العمارة تامة البناء كاملة اللوازم حسب الرسوم والمواصفات وقائمة الشروط فى مدة اقصاها يوم .... سنة .... وفى حالة تأخره عن ذلك يكون ملزما بأن يدفع للمالك تعويضا تحدد مقدما وبصفة نهائية بمبلغ .... عن كل يوم تأخير ، وهذا التعويض لا رقابة للقضاء عليه ، واذا تعدت مدة التأخير .... يوما ، حق للمالك بعد اعذاره اعتبار هذا العقد مفسوخا ، من تلقاء نفسه مع كل ما يترتب على ذلك فضلا عن حقه فى تكليف مقاول آخر بانجاز العمل على نفقة المقاول المتخلف دون حاجة لرفع الأمر للقضاء .

المواصفات العامة

دفتر القيود والشروط العامة

يقر المقاول بأنه يذعن لأوامر المالك أو من ينوب عنه .

يجب على المقاول أن ينفذ بدقة جميع التعليمات المحررة أو الموضوعة على الرسم ولا يجوز له احداث أى تغيير بدون أمر من المالك ، على أنه بصفته رجلا فنيساً وذا خبرة يمكنه احاطة المالك أو من يمثله بما يراه صالحاً وببعض آرائه التى يتحمل مسئوليتها . وللمالك الحق فى طلب معاينة بعض الاعمال لتنفذ فى حضوره او فى حضرة من ينوب عنه .

ليكن فى علم المقاول ان عملية الردم لا يمكن القيام بها الا بعد ان يتحقق المالك من التخطيط كما ان عملية رمى الخرسانة لا يمكن القيام بها قبل معاينة التسليح ولا تقلل هذه المعاينة مهما كانت من مسئولية المقاول .

على المقاول السير بالعمل على وجه السرعة حتى يمكن اتمامه فى الوقت المحدود ، واذا وجد المقاول صعوبة فى أثناء تنفيذ العمل يتسبب عنها تأخره عليه اخطار المالك كتابة بذلك الشرط فقد يمكنه مد مدة العمل على ان يبحث المالك حقيقة هذا الطلب .

المواد الموردة يجب أن تكون جيدة ، ومن أول درجة ، وطبقاً للتعاليم التى يعطيها المالك ، وعلى المقاول احضار العينات قبل توريد البضاعة حتى يطلع عليها الملك أو من ينوب عنه .

طريقة استخدام المواد وتركيبها ، يجب ان تكون حسب القواعد الفنية ومستوفية لأصول الصنعة ، ويجب أن تكون مقاسات المواد واحجامها حسب الرسوم والمواصفات الا اذا غيرها المالك أو من ينوب عنه فى أثناء العمل ، وهذا الحق محفوظ له ، ولا يقتصر اشراف المالك على العمارة فقط ، بل على مصدر توريد المواد المستعملة .

كل عمل لا يتم على الأصول الفنية ، يقوم المقاول باصلاحه على نفقته ، وطبقاً لأحسن القواعد الفنية ، وحسب تعليمات المالك أو من ينوب عنه ، واذا لم يستطع المقاول القيام بذلك فالمالك أو من ينوب عنه الحق فى تعيين شخص آخر للقيام بالعمل على نفقة المقاول .

السنة التى تتبع تاريخ الاستلام المؤقت تعتبر مدة الضمان ، وفى أثناء تلك المدة يكون المقاول مسئولا عن اصلاح جميع الاضرار التى تحدث للمبنى ، واذا لم يقم المقاول بها بعد اعلانه بخطاب مسجل ، فللطرف الاول الحق فى اصلاحها ، على أن تخصم من قيمة التأمين الذى للمقاول قبل الطرف الاول .

الثمن المذكوربالعقد نهائى ، ويبقى ثابتاً لغاية نهاية العمل ، وليس لأحد الطرفين المتعاقدين حق الاعتراض على الطرف الآخر ، أو المطالبة بفرق الثمن لأى تغيير يحدث لأثمان المواد التى فى السوق أو العمل فى اثناء مدة القيام بالمقاولة لأى سبب كان ، كارتفاع رسوم الجمرك أوحالة نشوب الحرب .. الخ .

بعد الانتهاء من العمل ،على المقاول أن يرفع بكل سرعة جميع معداته ومواده الزائدة من المبنى ، واذا لم تتم هذه العملية فى ظرف اسبوع من تاريخ استلام المبنى ، فللطرف الاول الحق فى ان يقوم بها على نفقة المقاول .

جميع المصروفات اللازمة لتنفيــذ المبانى أو لحفظها أولادارتها تكون علىنفقة المقاول وكذا المصروفات الآتية تكون على نفقته :

١ ــ مصروفات التوريد والعمارة والتنفيذ .

٢ ــ مصروفات حراسة المبنى اثناء العمل .

٣ ــ النفقات الضرورية لصــيانة المبنى فىحالة نظيفة لمدة القيام بتنفيذ المقاولة وبعد اتمامها .

٤ ــ تكاليف عمل كشك فيه مكتب توضع فيه الرسوم وجميع اللوازم التى يحتاج اليها ، وكذا العينات .

٥ ــ المصروفات المتولدة من اصلاح الأضرار التى يحدثها اى مجهول .

٦ ــ جميع المصروفات الخاصة بعملرخص التنظيم ودفع الرسوم الحكومية من دمغة وخلافه .

٧ ــ مصروفات توريد المياه لتنفيذ المبنى ، وكذا القوى الآلية .

جميع الشروط الموجودة فى هذه الــكراسة ، لها القوة القانونية النافذة ، ولا يمكن أن يهمل العملبها .

يتسلم المقاول الارض على الحالة الموجودة عليها ، ويجب عليه القيام بالحفر اللازم للأساســـات ، وتوريد جميع المواد اللازمة لتنفيذ ما هــو مصمم حسب الرســـوم والمواصــفات والشروط ، أو ناتج من ضرورة عملية لجعل المبانى صــالحة للاستعمال ، وعند حفر الأساسات ، يجب أن تكون ذات منســوب واحد فى جميع الاجزاء وحسب الاعماق الموجودة على الرسوم التنفيذية ، كما هو مبين بعد ، مع ملاحظــة أن هذه المناسيب مأخوذة بالنسبة لمستوى الارض نفسها، كما يجب أن يكون الحفر بمستوىالقاع وموزوناً بميزان المياه ، ويجب دكه بالمندالة قبل رمى الخراسان ، واذا احتاج حفر الأساس لتقويته ، فتعمل لذلك مساند جانبية للمحافظة على قطاع الحفر ، وعلى المقاول عمل ما يلزم على نفقته الخاصة .

المقاولمسئول عن تخطيط الأساسات جميعها والرسوم على الطبيعة ، ويجب عليه اخطار المالك أو من ينوب عنه ، عند التخطيط حتى يمكنه المراجعة ، وذلك لا ينفى بقاء المقاول مســئولا عن التخطيط حتى بعد مراجعة المالك .

يجب على المقاول تقديم فئة مستقلة لجميع اعمال المبانى بالطوب (وكذاالقواطيع والعراصيب) على أساس أن الطوب من النوع .... ومورد من قبل .... بمكان العمارة .

للطرف الاول الحق فى انتداب مراقب لمباشرة عملية خلط المون وخلافه ، دون اعتراض الطرف الثانى.

المواصفات العامة

بند ١ ــ اعمال الحفر والردم :

يجب قبل توقيع الرسوم على الارض تسوية الأتربة التى عليها مع ازالة الاتربة المرتفعة عن منسوب الشارع ، وردم الحفر المنخفضة عن ذلك المنسوب .

يجب حفر خنادق بطول الحوائط لزوم الأساسات على حساب الابعاد والمناسيب المبينة بالرسوم وتعمل المساند اللازمة لمنع انهيار جوانب الحفر اذا دعت الحال لذلك.

ويمهد قاع الحفر ويسوى افقياً تماماً ، ويدق بالمندالة مع الرش بالمياه ، ويجب ازالة المبانى والاساسات القديمة اذا وجدت .

يجب ردم الأسسات بعد ان تجف المبانى تحت سطح الارض تماما ، ويجب أن يكون الردم على طبقات لا يزيد سمكها عن ٢٥ سم ،ويدكجيدا بالمندالة مع الرش بالماء ، ويجب اجراء الردم الى المستويات المبينة بالرسوم ، مع ملاحظة أن هذه المستويات معطاة بالنسبة لمتوسط المستوى الحالى للأرض .

يجب تسوية الارض الباقية حول المبانى الى المنسوب المبين بالرسم .

بند ٢ ـ الاساسات :

تعمل دكة خراسانية مكونة من ٢٥٠ كيلو جراما من الاسمنت لكل نصف متر مكعب من الرمل ومتر مكعب من الدقشوم ، تحت الحوائط والاعمدة وبالمقاسات المبينة بالرسوم وتدك جيدا بالمندالة وترش بالماء .

ثم تعمل ميدة من الخراسنة المسلحة مكونة من ٣٠٠ ك . ج أسمنت لكل نصف متر مكعب من الرمل ومتر من الزلط والتسليح ، كما هو مبين فىلوحة الأساسات .

بند ٣ ـ اعمال الخراسانة المسلحة :

الرمل ـ يجب أن يكون الرمل خشن الملمس ، خالياً من الطفل والاتربة والمواد العضوية ، ويتراوح قطر حبيباته بين نصف ومليمترين ، ويجب هز الرمل بالمهزة قبل استعماله لاستيفاء هذا الشرط، ويغسل الرمل قبل استعماله لتنظيفه من المواد الغريبة .

الزلط : يجب أن يكون خالياً من الطفلوالاتربة ، ويكون حاد الزوايا ، مهزوزا بمهزة وسعة عيونها ٦ ملليمتر ولا تتعدى مقاساته ٤ سم ويغسل قبل الاستعمال لتنظيفه من المواد الغريبة والاتربة .

الاسمنت البورتلاندى: يجب أن يكونالاسمنت بورتلاندى معصرة نمرة ١ ، وان يكون خالياً من المواد العريبة ، ويجب احضاره داخل اكياس من الورق مقفلة بكبسول المصنع وتحفظ الأكياس فىمكان العمل على الواح من الخشب مرتفعة عن الارض وبعيدة عن الرطوبة ، طول مدة العمل فى مكان مغطى .

الصلب : يكون الصلب المستعمل فى الخراسانة المسلحة من النوع الطرى ، خالياً من الشروخ والصدا والبويات والمواد الدهنية .

الخلط : تخلط المركبات على طبلية متلاحمة الألواح مرتين على الناشف ، ثم يضاف الماء ببطء وبكميات قليلة ، حتى لا تكشف المونة عن الزلط ، ويجب الاستمرار فى الخلط حتى يكون الزلط كله مغطى بالمونة .

الفرم والشـــدة : يجب ان تكون الفرم ذات مقاسات داخلية مساوية للمقاسات المبينة فى الرســوم وتعمل من الواح سمك بوصة مثبتة بمسامير فى مراين خشبية اقل مقاســا منها ٣ بوصـــات ، وتعمــل لها الصلبات والشدات اللازمة بدرجة كافية من المتانة حتى لاتتحرك مع سير العمال عليها أثناء صب الخرسان.

التسليح : تعمل الاسياخ بالاقطار المبينة بالرسوم وتجنس من الطرفين حسب أصول الصناعة ، بحيث لا يقل طول الثنى او عرضه عن أربعة أضعاف قطر السيخ ، فيما عدا أسياخ الأعمدة التى تركب فيها كانات لامة ، ويعمل تكسيح أسياخ الكمرات بميل قطره ٤٥ درجة ، وأسياخ البلاطات بميل ٣٠ درجــة ، وطول الوصلات لا يقل عن ٤٠ مرة من قطرة السيخ اذا كان عليه جهد شــد و ٢٠ مرة قطر السيخ اذا كان عليه جهد ضغط وتربط الأسياخ بعضها مع بعض ومع الكانات بالسلك الصلب .

ويلاحظ عمل مخدات من الخراسانة المسلحة فوق الحوائط تحت الكمرات ، بحيث لا يقل عرضها عن ثلاث مرات من عرض الكمرة ، ولا يقل طولها عن . . . .

الصب : يجب صب الخراســـانة العادية فى المواضع المخصصة لها بعد الخلط ، وذلك على طبقـــات لا يزيد سمك الواحد منها عن ٢٠ سم، وتدك جيدا بالمندالة أولا فأولا حتى ترشح المونة على وجه الخرسانة ولا تســـتعمل المونة التى مر على خلطها اكثر من نصف ساعة .

وفى حالة الخراسانة المسلحة ، تصب فى الفرم بعد رش هذه بالماء بكل اعتناء ، وذلك بحيث لا تتحرك الاسياخ من مواضعها الاصلية ، وتخلخل المونة بين الاسياخ بواسطة سيخ من الحديد .

واذا اوقف الصب واعيد بعـــد ذلك ، يجب تخشين السطح القديم وصب مونة الاسمنت اللبانى عليه حتى يتماسك مع الخراسانة الجديدة ، ولا يجوز أن ترمى الخراسانة من ارتفاع عال .

ولا ترفع الفرم قبل مضى ٤٨ ساعة من الصب فى حالة الاعمدة وجوانب الكمرات ، ولا قبل ٧ أيام فى حالة الاعتـــلب ، ولا قبل ١٤ يوما فى حالة الاســـقف والكمرة الرئيسية ، ويجب رش الاعمال الخراسانية مرتين يومياً لمدة أسبوعين .

وتكون الخراسانة المسلحة مركبة من خلطة اسمنت ورمل وزلط بنســـبة ٣٥٠ كج من الاســـمنت لكل نصف متر مكعب من الرمل ومتر مـــكعب من الزلط ، وذلك للأسقف والكمرات والاعتاب، و ٣٥٠ كج أسمنت للمتر المكعب وذلك للأعمدة .

وتعمل دكة الخراسانة دقشوم بسمك ١٥ سم مكونة من ٢٥٠ كج أسمنت بنصف متر مكعب/مل و م مكعب دقشوم لجميع الاجزاء فى الارضـــيات تحت البلاط، وكذلك المرات فى الدور الارضى ، كما هو مبين فى لوحة القطاعات .

بند ٤ ــ المبانى بالطوب :

يجب ان يكون الطوب المستعمل احمر ضرب السفرة منتظم الاوجه ومحروقاً جيدا .

المونة : تستعمل مونة مكونة من ٢٥٠ كج أسمنت لكل م مكعب رمل للحوائط سمك ٢٥ سم أو أكثر، وتستعمل مونة مكونة من ٣٣٠ كج أسمنت لكل م مكعب رمل ، وذلك للعراقيب سمك ١٢ سم أو ٦ سم .

توضع قوالب الطوب الواردة للعمارة، بحيث لا تعوق سير العمل بها ، وبحيث يمكن التفتيش عليهـا جميعاً ولاتستعمل القوالب المكسورة الا فى المواضع التى يتطلبها قطع اللحامات ولا تزيد نسبة الـكسر عن ٥ فى المـائة من القوالب ، (الـكسر) فيزال من العمارة أولا فأولا .

وتغمر القوالب فى الماء وتترك فيه المدة الكافية ، حتى تتشرب كفايتها من الماء .

ويجب أن تكون المبانى مطابقة للمقاسـات المبينة بالرسـوم ، مقطوعة اللحمات ، وتـكون القوالب مغمورة بالمونة الكثيفة من كل جانب عدا الأوجه الظاهرة ، ولا يصح استعمال المونة المائعـة ، ولا يجب أن تندى المونة بالماء وقت وضعها بالمبانى ، ويجب الا يزيد سمك اللحام عن سنتيمتر واحد .

يجب ربط المداميك أفقياً على القدة وميزان الماء ، وتربط أوجه الحوائط راسياً واللحامات بعضـها فوق بعض على خيط الشاغول ، وتنكش اللحامات اولا فأولا بعمق سم واحد وترش المبانى مرتين يوميـاً لمدة اسبوع على الاقل . .

ملاحظة : يلاحظ عمل فواصل تحدد فى السور الخارجى للمبنى ابتداء من الأسـاس الى أقصى ارتفاع المبانى ، ، وذلك كما هو موضح فى المواضع المبينة على الرسم .

بند ٥ ـــ المواد العازلة :

يجب أن تكون الطبقة العازلة فى المبانى من أحسـن صنف مركبـة من مسحوق الاسـفلت الطبيعى المستخرج من الصـخور ، وتعمل منه طبقة أفقية عازلة لمنع الرشح بسمك سنتميترين، وذلك على المناسيب الموضحة بالرسم، وتدهن اوجه الحوائط الملاصقة للردم الخارجى بوجهين من مادة البيتومين الساخن الى ١٥ سنتيمترا اعلى مستوى الردم ويعمل مثل هذا الدهان أيضا على حوائط دورات الميـاه والحمامات الى ارتفاع مترين .

بند ٦ ـــ السلالم :

تعمل السلالم من درج مصبوب فى محل العمل من الخرسانة المسلحة ، كما هو مبين بالرسم التفصيلى ويكون السطح الظاهـر من المزايكو الملون أو الأبيض، حسب رغبة المالك، وذلك بسمك سنتيمتر ونصف، ويكون التسليح لخرسانة الدرج بأربعـة أسياخ قطر نصف بوصة ، وتعمل لها كانات قطر ربع بوصة ، بمعدل أربعة كانات فى المتر الطولى ، ويكون طول الدرجة كما هو موضح بالرسم ، ويجلى المزايكو وينعم ويدهن بالستوكة حسب اصول الصـنعة ويثبت الدرج فى الحيطان بالجبس الخالص ، ولا يركب الدرج قبل مرور خمسة واربعين يوما من صبه بحيث الا يقل الركوب عن ٢٠ سنتيمترا داخل المبانى .

ويعمل السلم الخارجى المؤدى الى السطح الخلفى فى الجزء المبنى من الخرسانة المسلحة ثم تغطى بطبقة من المزايكو الابيض او الملون بسمك سنتيمتر ونصـف ويكسى السطح السـفلى (البطنيـة) للسلم الخارجى ببياض الفطيسة (كما سيرد فى مواصفات البياض الخارجى) ، ويجلى المزايـكو وينعم ثم تدهن الستوكة حسب اصول الصنعة .

بند ٧ — ارضيات :

تعمل أرضيات دورات المياه والحمامات والممرات وجميع المناطق المبينة بالرسم، من بلاط الاسمنت العادى الابيض مقاس ٢٠ فى ٢٠، ٢ سم على ان تقدم عينات من البلاط للمالك (أو من ينوب عنه) وذلك لاعتمادها .

وتعمل ارضيات المطبخ من البلاط الاحمر (اسمنت بنفس المقاس السابق) .

ويستعمل أسمنت رمادى اللون مقاس ٢٠ فى ٢٠ فى ٥ر١ سم ،وذلك فى الاجزاء المبينة بالرسم (وهى الأسطح العليا) .

ويستعمل بلاط مزايكو ٢٠ فى ٢٠ فى ٢ سم للأجزاء المبينة بالرسم ، على أن تقدم عينات منه للمالك او من ينوب عنه للموافقة على النوع ولاختيار اللون .

وتعمل للأرضيات (الموزايكو والاسمنت) الأسفال اللازمة من نفس بلاط الارضية ، وتكون ملفوفة الطولة والبطنية .

وتركب جميع الارضيات البلاط على فرش من الرمل ، ويثبت بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ٤٠٠ ك ج أسمنت على كل متر مكعب من الرمل ، على الا يقل سمك اللحام عن سنتيمتر واحد ثم يسقى البلاط بمونة الاسمنت اللبانى ويغطى السطح النهائى بالرمل حتى يجف .

ارضيات خشب لزوم المسرح (اذا كان بالعمارة مسرح) :

تعمل هذه الارضيات من الواح خشب موسكى سمك بوصة واحدة ، ويجب ان تكون مفرزة بالنقر واللسان ومثبتة بمسامير غير ظاهرة على مراين خشبية مقاس ٣ فى ٤ بوصة متباعدة عن بعض بمسافة حوالى ٣٠ سم ويعمل بين المراين علفات أو دكم من نفس الخشب والقطاع على مسافة متر واحد ، على شرط الا تكون هذه العلفات على خط واحد بل تكون مقطوعة (أى تكون الدكم بين مارينتين فى متوسط المسافات بين الدكم وبين المارينتين السابقتين) ، وتدهن جميع المراين والدكم وجهين قطران ، وتثبت هذه المراين على قواطيع كما هو مبين بالرسم ، وتضرب الارضية الخشب جيدا بعد التركيب ، وتقشط بالمقشطة وتدهن ببوية الزيت ، كما سيرد فى مواصفات اعمال الدهان والبويات ، ثم يدهن السطح بالورنيش .

ويعمل للأرضيات الخشب سفل من الخشب الموسكى سمك بوصة واحدة بارتفاع ١٥ سنتيمتر يثبت فى الحائط بعد تخديم بطانة البياض وذلك بخوابير خشبية (٤ فى ٤ سم) تثبت فى الحائط بالجبس كل ٨٠ سنتيمترا ويكشط السفل الخشب ويدهن ببوية الزيت والورنيش .

بند ٨ — أعمال البياض :

الجير البلدى : يجب ان يكون ناتجا من حرق احجار جيرية خالية من المواد الغريبة الى درجة حرارة مناسبة ، وان يكون الحرق حديثا ، فلا يؤتى الى العمارة بجير مر على حرقه اكثر من ٥ ايام ، ويطفى الجير بمجرد توريده أو يؤتى به مطفيا ، على الا يستعمل قبل مضى ٥ ايام ولا بعد ١٥ يوما من اطفائه ، ويجب حفظه بمكان خال من الرطوبة واذا تجمدت بعض اجزاء منه ، فلا يستعمل ولا يصح دقها ويهز الجير بمهزة سعة عيونها ٣ مليمترات .

الجبس : يجب ان يكون تام الحرق ، خالياً من المواد الغريبة ، وان يكون جديدا وجافاً للغاية ، مرناً ومتماسكا ، بحيث لا تتفتت الكرات المعجونة منه اذا جريت على سطح صلب ، ولا يجب ان تزيد مدة الشك عن ١.٢ ساعة ، ويجب خلطه بالماء عند استعماله أولا فأولا .

المصيص : يجب ان يكون المصيص بلاح نمرة١ ومن أجود صنف ، حديث الصنع ، ناصع البياض ، ويجب ان يشك تماما فى مدة لا تتجاوز ١٢ ساعة .

وتخلط المون فى تكنات خشبية بكميات كافية حتى لا يتعطل سير العمل ، ولكن لا يجب أن تزيد عن الحاجة خوفا من ان تتماسك قبل استعمالها ، وترش الأوجه المراد بياضها بالماء ، وذلك قبل وضع طبقة البياض مباشرة ، وكذلك ترش كل طبقة من طبقات البياض قبل تخديم الطبقة التالية فوقها .

ويلاحظ أن الحوائط المراد بياضها يجب نكش لحاماتها بعمق سنتيمترين حتى يتماسك معها البياض جيدا .

البياض الخارجى : للأجزاء المبينة بالرسم (فطيسة) وللأعمدة ، تعمل من ثلاث طبقات .

الأولى طرطشة بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ٣٥٠ كج أسمنت للمتر المكعب من الرمل الحرش النضيف الجاف ، ثم ترش الحوائط جيدا ، قبل وضع الطبقة الثانية أى البطانة التى تعمل بمونة مكونة بنسبة ٢ جير الى ٣ رمل مضاف اليها ١٠٠ كجم اسمنت على المتر المكعب من المونة ، والوجه الثالث أى الفطيسة مكون من ١٠٠ كجم جير سلطانى الى ٣٥٠ كجم جبس البلاح نمرة ١ ، يضاف اليها اللون المطلوب ، ويراعى تخشين البطانة قبل عمل الضهارة .

ويلاحظ ان جميع أجزاء الدراوى من الداخل للجزءين ب و ج لا يعمل لها ضهارة بالفطيسة بل يعمل لها بطانة فقط .

ويلاحظ فى جميع اعمل البياض أن يعمل للبياض البقح والأوتار اللازمة .

ويعمل للأجزاء المبينة بالوجهات (طرطشة اسمنت ملون) وجهين طرطشة وبطانة كالسابق ذكره فى البند السابق (أى فى حالة بياض الفطيسة) ، والوجه يعمل بطريقة الطرطشة (تيروليان) بمونة الاسمنت الملون والرمل او الاسمنت الابيض مضافاً اليه اللون المطلوب والرمل بنسبة واحد الى ثلاثة .

أسفال المبانى من الخرج كما هو مبين بالرسم : تعمل اسفال المبانى من الخرج على ثلاثة طبقات : الأولى والثانية كما فى حالة بياض الطرطشة السابق ذكرها ، ويعمل الأخير بنفس المونة السابق ذكرها ، فى حالة بياض الطرطشة فقط ، تخشن وتخدم ويعمل لها لحامات وتكوى بالحديدة .

البياض الداخلى : يعمل البياض الداخلى للأسقف على ثلاثة طبقات: الاولى طرطشة بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ٣٥٠ كجم أسمنت الى متر مكعب من الرمل ، ثم تعمل طبقة البطانة مكونة من الجير السلطانى والجبس بنسبة ٣ الى ٢ ، ويكون سمك هذه الطبقة سنتيمترا واحدا ، ثم الطبقة الثالثة وهى الضهارة بالمصيص البلاح نمرة ١ المصفى بالسلك والمعجون بماء الجير ، وتكون هذه الطبقة بسمك ٥ مليمترات مع الخدمة والتنعيم بالمحارة ، ويكون مستويا تماما وخاليا من البقع والتشقق الرفيع وسائر العيوب الاخرى ، ويراعى استدارة جميع الزوايا الداخلية والخارجية للحيطان والاسقف والنهايات والتقابلات والرجعات والشطفات التى يتراءى لزوم اجراءها أثناء العمل .

يعمل البيـــاض الداخلى للحوائط على ثلاث طبقات : الاولى طرطشة بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ٣٥٠ كيلو جراما اسمنت بورتلاندى للمتر المكعب من الرمل الحـــرش النظيف ، والثانيـــة بطانة بســـمك سنتيمتر ونصف بمونة مكونة من الجير والرمل بنسبة ٢ جير الى ٣ رمل ، يضاف اليها ١٠٠ كجم أسمنت لكل متر مكعب من المونة . والثالثة ضهارة بالمصيص الصافى وارد البلاح نمرة ١ ، وهذا البياض يعمل فى جميع الغرف بما فى ذلك الدواليب من الداخـــل) على ارتفاع الحائط الكلى فى الجزء ١ ، اما فى الجناحين ب وج تتعمل بياض اسمنت على ارتفاع متر ونصف من الارضية البلاط ، وباقى الارتفاع يعمل بياض المصيص كما سبق ذكره فى الجزء ١ .

وبياض الاسمنت هذا يعمل على ثلاث طبقات : الاولى طرطشة بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ٣٥٠ ك . ج اسمنت لكل متر مكعب ، والثانية الضهارة بمونة اسمنت ورمل بنسبة ٣٠٠ كيلو جرام أسمنت من المتر المكعب من الرمل الحرش النظيف ، والطبقة الثالثة بمونة الاسمنت اللبانى بنســـبة ٤٥٠ كيلو جراما اسمنت للمتر المكعب من الرمل الحرش ويخدم جيدا بالمحارة .

ويعمل هذا البياض الاسمنت فى جميع الفصول فى الجناحين ب وج ، وفى المراحيض والحمامات والمطابخ وصالة الطعام فى المبنى ١ .

ويلاحظ ان جميع الاسفال من البلاط بارتفاع ٢٠ سنتيمترا ، ما عدا سفل المسرح ، فيعمل من الخشب الموســـكى بسمك بوصـــة كالمستعمل للأرضـــية وبارتفاع ١٥ ســـنتيمترا ، ويثبت فى الحوائط بخوابير خشبية ، وذلك بعد تخديم الطبقة الثانية من البياض (البطـــانة) ولا تزيد المســـافة بين خابورين عن ٨٠ سنتيمترا .

ويجب عمل بياض طرطشة للسور الخارجى (من الداخـــل والخارج) بمونة الاســـمنت ، كما ورد فى مواصفات اعمال البياض الطرطشـــة الخارجى لوجهات المبانى .

ويعمل السفل والجلسة بنفس المونة وتخشن ويعمل لها اللحامات .

الدهانات بالبوية :

تسبق جميع أعمال دهان الاخشاب بالبوية بطانة عامـــة لملء الثقوب واللحامات بمعجون مركب من بزيت بذرة الكتان الاسبداج أو ابيض الرصاص ، ويسبق أعمال دهان الحدايد ومواسير المياه والمجـــارى الظاهرة بطانة ببوية السلاجون ومعجنة لملء الثقوب واللحامات ، ثم تدهن جميع أعمال النجارة والحدايد من درابزينات وخوص حديد وأبواب حديد .. الخ بوجهين بالألوان على حسب تعليمات المالك او من ينوب عنـــــه .

وتدهن جميع أعمال البياض الاسمنت السابق ذكرها فى أعمال البياض الداخلى ببوية الزيت وتمعجن الثقوب بالحوائط بمعجون مركب من جزء اسبداج وجزء زيت مع قليل من الماء اوالورنيش ، ثم تدهن وجها تحضيريا مركبا من جـــزءين زيت وجزء من ابيض الزنك ، وبعد جفافه التام بعد أربعة وعشرين ساعة ، تحك اوجه الحوائط جيـــدا بالســـنفرة وتمعجن الثقوب التى تظهر عليها بنفس المعجون السابق ، وتدهن وجهين ببوية الزيت المكونة من كميات متســـاوية من زيت بذرة الكتان الحر الصافى وأبيض الزنك مضافا اليها ٨ فى المئة زيت النفض و٨ فى المائة سيكاتيف ساعل والالوان اللازمة حسب طلب المالك او من ينوب عنه ، على أن يراعى الانتظار حتى تجف كل طبقة تماما ، وتحك الحوائط جيدا بالسنفرة ويمعجن ما يبقى من الثقوب قبل دهان الوجه التالى ويمكن زيادة نسبة ابيض الزنك المستعمل فى الأوجه النهائية .

دهان أعمال النجارة : تنظف الاخشاب جيدا من المادة الصبغية ، ثم تدهن البروز والعقد بدهان مركب من جماليكا وكحول ، ثم يملأ الثقوب من معجون مركب منجزء اسبداج وجزء زيت مع قليل منالورنيش، وتصنفر الاخشاب جيدا بالصنفرة ، وبعد تنظيف الاخشاب تدهن وجهاً تحضيرياً بمحلول مركب من جزءين من زيت بذر الكتان وجزء من أبيض الزنك ، وبعد جفاف هذه الطبقة تحك بالصنفرة وتنظف جيدا وتدهن الاخشـــاب وجهين ببوية الزيت بنفس المركبـــات ونفس الطريقة المشروحة ، كما ورد فى دهان الحيطان .

دهان اعمال الحديد : تنظف الحدايد جيدا من الصدا والقشور بواسطة فرشة سلك ، ثم تدهن وجها تحضيريا بالسلاقون مركب من ٧٩ فى المائة سلاقون الرصاص و١٣ فى المائة من زيت بذر الكتان و٦ فى المائة من زيت نفض وواحد فى المائة اسود الهباب وواحد فى المائة سيكاتيف بدرة ، وبعد جفاف هذا الوجه تدهن الحدايد وجهاً ثانياً بالسلاقون المركب ٧٩ فى المائة من سلاقون الرصاص و١٣ فى المائة من زيت بذر الكتان و ٧ فى المائة من زيت نفض وواحد فى المائة سيكاتيف بدرة ، وبعد جفاف هذه الطبقة تدهن جميع الحدايد وجهين ببوية الزيت التى ســبق ذكرها فى دهان الحوائط بالزيت ، وذلك بالالوان التى يعتمدها المالك او من ينوب عنه .

بند ٩ ـ اعمال النجارة :

جميع اخشاب النجارة المستعملة تكون من الخشب الموسكى بسمك٣ بوصة فيما عدا ابواب الدواليب فتكون بسمك بوصة ونصف كما هو مبين فى لوحة جدول النجارة رقم ١٢ وتكون جميع الاخشـــاب مجففة جيدا خالية من العيوب كالتشقق أو العقد الخبيثة أو البروز أو الألياف .

وتجلد الابواب بالابلاكاش من الوجهين بخشب الابلاكاش سمك ٥ مليمترات على أن تعمـل له حمالات مستعرضة لا تزيد المسافة بين الحمالتين عن ٣٠ سنتيمتر من المحور للمحور .

وتعمل الابواب الحشو من خشب الموسكى سمك بوصتين وتعمل الحشوات سمك ثلاثة ارباع بوصة تثبت فى أخشاب التجاميع بواسطة نقر فيه .

ويراعى فى الشبابيك ان يكون تركيب الزجاج فى الضلف بواسطة سدابات خشبية مقطوعة من نفس الخشب ، ويكون تثبيت الزجاج بعــد التركيب وقبل دهان الوجه الأخير من البوية ، ويســتعمل زجاج الحيزى بسمك ٣ مليمترات خالى من الفراغات الهوائيـــة والتموجات على أن تقــدم عينات من الزجاج لاعتمادها .

وتستعمل المفصلات من مقاس ١١ سنتيمترا وتقدم عيناتها للمالك أو من ينوب عنه .

وتثبت حلوق الابواب والشبابيك فى الحوائط بواسطة ٦ دساتير خشبية مقطونة ثلاثة على كل جانب ضلفة وتثبت الابواب والشبابيك بواسطة مفصلات ثلاثة مقاس ١١ سنتيمترا لكل ضلفة ، ويجب الاعتناء بتسكيك النجارة واحكام غلقها ، واذا لوحظ اى عيب بالحلوق او الضلف ناتج عن عدم صـــحة مقاساتها او رداءة المصنعية لأى سبب كان فيجب استبدالها بغيرها .

ويراعى عدم تركيب الزجاج بأعمال النجارة الا بعد الوجه الثانى من البوية وقبل الوجه الأخير كما انه يراعى دهان المفصلات وجميع أعمال الحــدادة والخردوات (اذا كانت هذه غير مطلية بالنيكل) بالسلاقون وذلك قبل دهنها ببوية الزيت .

تعمل درابيزينات من الجانبين للسلم الداخلى من الخشب السويدى قطاعه دائرى قطر ٣ بوصات مبيت فى الحوائط بواسطة خوص من الحديد مثبتة بمونة الاسمنت بنسبة ١ الى ٣ ، ويدهن الخشب وجهين من الزيت ووجهين من البوية ، ثم يدهن بالشمع وتدهن الخوص الحديد وجهين سلاقون ووجهين بوية بالزيت .

الخردوات : تثبت ضلف الابواب والشبابيك فى الحلوق بواسطة ٣ مفصلات على الأقل مقاس ١١ سنتيمترا لكل ضلفة .

ويعمل لكل ضلفة شكل من النحاس المطلى بالنيكل مقاس ١٠ سنتيمترات .

وتركب للأبواب كوالين صنع الخارج ، ذات مقابض من النحاس المطلى بالنيكل ، ويركب لكل من المفتاح والمقبض وجه مستدير من النحاس المطلى من النيكل .

وتركب للشبابيك سبنيولات مدفونة ذات مقابض من النحاس المطلى من النيكل .

ولا تركب مقابض لأبواب دواليب الحوائط ، كما يركب لأبواب دورات المياه الداخلية ترباس من نحاس مطلى بالنيكل مقاس ٦ سنتيمترات ولاتركب كوالين او مقابض .

ويكون للبساب المنزلق دالة للانزلاق صنع الخارج ومعتمدة من المالك أو من ينوب عنه ، ويركب فى كل ضلفة مقبض من النحاس المطلى بالنيكل وكذلك كالون .

ويجبتقديم عينات من جميع الخردوات للمالك اولمن ينوب عنه لاعتمادها ، وذلك قبل توريدها للعمارة .

بنـد ١٠ ـ أعمال الحـدادة :

باب المدخل الرئيسى : يعمل الباب الحديدى للمدخل من تركى قطاعات صلب حسب الابعاد المبينة بالرسوم وتجميعها باللحام ، وكذلك الخوص المعدنية اللازمة لتركيب الزجاج مع تركيبها فىالعوارض الافقية بالقلاووظ ويثبت الحلق فى الحائط بواسطة كانات حديدية لا يقل طولها عن ٢٠ سنتيمترا ويراعى رد جميع الاجزاء الزائدة فى اللحام ثم دهانها بالسلاقون ، وتركب ثلاث مفصلات (رمان بلى) وذلك لكل ضلفة ؛ وتكون من نوع معتمد ، ويركب قفل (بيل) للباب ، وتكون مقابض الباب كما هو مبين بالرسم ومصنوعة من الالومنيوم ويكون الزجاج انجليزياً اصفر اللون سمك ٦ ملليمبرات ويثبت بالزوايا الحديد مع مراعاة وضع طبقة من الجوخ بين الاسطح المتلامسة من الزجاجوالصلب .

ويدهن الباب وجهين سلاقون أحدهما قبل التركيب والآخر بعده لاستقبال بوية الزيت التى تدهن على وجهين كما سبق ذكره فى أعمال الدهان بالبوية (بند ٨) .

الدرابزينات : تعمل درابزينات التراس الأمامى والخلفى فى الجزء ، ١ ، كذلك درابزين السلم الخلفى بالمواسير حديد قطر بوصة ونصف مثبتة فى المبانى بواسطة خوصمن الحديد كما هو مبين بالرسم، ويحبس عليها بمونة الاسمنت والرمل بنسبه ١ الى ٣ ، وتدهن وجهين سلاقون أحدهما قبل التركيب والآخر بعده لاستقبال بوية الزيت التى تدهن على وجهين .

الأسوار الخارجية : يعمل الجزء المعدنى من الأسوار الخارجية من شبك معدنى قطر العين الـكبرى بوصة واحدة، ويثبت فى إطارات من قطاعات صلب كما هو موضح بالرسم ، وتثبت هذه الاطارات فى المبانى بواسطة خوص حديديه (لا يقل الجزء المثبت منها فى المبانى عن ١٥ سنتيمترا) .

وتعمل البويات الخارجيـة من تجميع شبك معدنى (قطر بوصة واحدة) فى اطارات مكونة من قطاعات صلب تثبت فى اطارات خارجية مكونة من مواسير حديد ، وتركب لكل ضلفة مفصلتان (رمان بلى) كما هو مبين بالرسم .

وتدهن جميع اعمال الحدادة من وجهين سلاقون ... الخ كما سبق ذكرم ويترك اختيـار اللون للمالك أو لمن ينوب عنه .

بند ١١ ـ أعمال الكهرباء :

يجب أن تكون مواسـير الكهرباء المستعملة شغل الخارج ومن ماركة معتمدة ولا يقل قطرها للخطوط الفرعية عن ١٣ مليمترا ولا عن ١٦ مليمترا للخطوط الرئيسية، وتكون مواسير مبطنة من الداخل بمادة عازلة وتدهن المواسير من الخارج بالسلاقون قبل تركيبها وتدفن فى الاسـقف والحوائط. ويجبس عليهـا بالجبس وتكون العلب المستعملة من المعدن معزولة بمادة عازلة من الداخل (بغطاء مربع أو مسـتدير)، وتدهن بالسلاقون من الخارج ، وتدهن العلب الخشب المستعملة باللون الاسود وتدفن فى الحوائط، وتكون جميع التركيبات وفق القواعد الفنية وتخضـع للشروط المعتمدة من وزارة الاشغال العمومية .

وتكون جميـع الاسلاك المستعملة معـزولة بطبقتين من الكاوتشوك ولا يقل قطر السلك المستعمل عن سنتيمتر ونصف بأى حال من الاحوال ، وتكون جميع المفاتيح والبريزات من النوع (البكاليت) الامريكانى على أن تقدم منها عينات للمالك أو من ينوب عنـه لاعتمادها .

وتعمل لوحة الفيش (الفيوز) فى الجزء ا كما هو مبين بالرسم من الرخام من أحسن صنف ، وتوضع عليها الفيش والعدادات والفيش العمومية ومفتاح سكينة لمنع الخطر ، وتعمل جميع التوصـيلات حسب لوحة أعمال الكهرباء، ويعمل لباب المدخل الخارجى جرس يدق فى غرفة الخـادم ، وتعمل توصـيلة مدفونة تحت الارض عمق ٥٠ سنتيمترا توصل الى الباب الخارجى للسور (كما هو مبين بالرسم) ، ويكون السلك داخل ماسورة من النوع (الكابل) وتقدم عينات لجميع خردوات الكهرباء للمواسير والاسلاك ... الخ الى المالك أو من ينوب عنه لاعتمادها . وذلك قبل توريدها أو تركيبها فى العمارة ، ويلاحظ أن تسليم أعمال الكهرباء يشـمل الكردون المدلى من السقف بما فى ذلك الدوايا والكبش .

بند ١٢ ـ الاعمال الصحية (الاعمال المذكورة يعد خاصة بمؤسسة اجتماعية) :

تركيب مواسير المياه الصاعدة من العداد من حديد مجلفن قطر بوصة وربع ، وفى حالة مرورها تحت الارض أو داخل الحوائط تقلفط بالخيش المقطرن وتـكون على عمق ٤٠ سنتيمترا فى الارض على الاقل . واذا كانت مكشـوفة تدهن وجهـين سلاقون ثم وجهين من البوية باللون (كما ورد فى أعمال الدهان بنـد ٨) وتركب على أطواق بأحزمة فى الحوائط .

مرحاض مبنى الادارة : مكون من مرحاض افرنجى عبارة عن سلطانية من الصينى (من احدى الماركات: شانكس، دولتون، توای فوردس، او من الماركات المعتمدة من صناعة الخارج) ، ويعمل للمرحاض خزان

طرد عال من الزهر سعة جالونين لقذف الميـــاه وسيفون غير ظاهر ويركب للخزان سلسلة من النحاس المطلى بالنيكل ذات مقبض من الصينى ، ويعمل للمرحاض مقعد بسيط بغطاء مزدوج من خشب (المهوجنة)، ويكون المقعـــد الخشبى سمك بوصة من قطعـــة واحدة غير موصولة ويثبت بأسفل المقعد أربع قطع من الكاوتشوك ويدهن المقعـــد والغطاء بالجمالكة ، ويثبت الغطاء فى المقعد بمفصـــلات من النحاس المطلى بالنيـــكل ، ويركب لخزان الطرد حنفية نحـــاس مقلوزة وعمود قذف من الحديد المطلى بالنيكل قطر بوصة بوصة ونصف غير مدفون فى الحائط .

ويركب فى مرحاض مبنى الادارة حوض أيدى (لفومانو) من الصينى صـــنع الخارج مقاس ٥٥ فى ٣٥ سنتيمترا مقام على كابولى من ماسورة حديد للقطر ثلاثة أرباع بوصة مدهونة باللاكيه وحنفية نصف بوصة من النحاس المطلى بالنيكل مثبتة فى الحائط .

مرحاض غرفة نوم المشرفة : يشمل سلطانية افرنجى كما سبق ذكرها فى مرحـــاض مبنى الادارة ، وكذلك حوض غسيل من الصينى (كالسابق ذكره) .

ويضاف الى ذلك جهاز دوش مكون من محبس من النحاس المطلى بالنيكل قطر بوصة ونصف ، وتكون ماسورة الدش وذراعه قطر نصف بوصـــة من النحاس المطلى بالنيكل والرشاشة قطر سبعة بوصات من النحاس المطلى أيضا وتركب الاحزمة ومسامير البورمة اللازمة للتثبيت وتحبش الحوائط بمونة الاسمنت .

ويعمل سيفون (بالوعة ذات بيبـــة) لأرضية الحمام بالجزء المنخفض ويعمل لها غطاء من الزهر المطلى بالصينى (ويراعى عمل الميـــل اللازم لأرضـــية الحمام) .

الحمامات المشتركة فى الجزء ١ : تركب اجهزة الدش من محبس نصف بوصة وماســـورة الدش وذراعه من الحديد المجلفن قطر نصف بوصة والرشـــاشة قطر سبعة بوصات تكون من النحاس المطلى من النيكل، وتكون ماسورة الدش ظاهرة وتدهن وجهين سلاقون ووجهين بوية (كما ورد فى بند ٨) .

وتعمل فى ارضية الدش مجرى مكونة من نصف ماسورة من الفخار المزجج قطر ٣ بوصات يحبش عليها بمونة الاسمنت والرمل بنسبة ١ الى ٣ مع عمل الميول اللازمة للأرضية لتصريف المياه ، ويعمل ســـيفون فى الارضية فى نهاية المجرى كالسابق ذكره فى حمام المشرفة .

المراحيض العمومية فى الجزء ١ : يتـــكون المرحاض البلدى من سلطانية صينى صـــنع الخارج ويركب لها غطاء (سلبس) من الصينى مقاس ٦٠ فى ٧٠ سنتيمترا ، ويكون فى مستوى بلاط الارضية مع مراعاة عمل الميل اللازم فى البلاط لتصريف مياه الغسيل .

ويعمل حزان الطرد من الزهر سعة جالونين بسلسلة من النحاس ، ويشـــمل حنفية نحاس مقلوظة وعمود قذف من الرصاص قطر بوصـــة ونصف ومقبض من النحاس فى نهاية السلسلة ويدهن حزان الطرد من الخارج وجهين بالسلاقون ووجهين ببوية من الزيت، ويركب الخزان على كابولين من الزهر ومدهونين مثله وجهين ســـلاقون ووجهين بوية زيت ، ويلحم مدخل ماسورة الطرد فى توصيلة صندوق الطـــرد وكذلك مخرجها فى السلطانية بواسطة توصيلة من النحاس وتثبت الماسورة على الحائط بأحزمة من الرصاص .

تركب حنفية نحاس نصف بوصة على ارتفاع ٤٠ سنتيمترا من الارضية فى كل مرحاض .

وتركب أحواض صينى مقاس حوالى ٥٥ فى ٢٥ سنتمترا من صـــنع الخارج مقامة على كوابيـــل من

المواســـير الحديد قطر ثلاثة ارباع بوصة مدهونة وجهين سلاقون ووجهين بوية لاكيه وحنفيات نصف بوصة من النحاس المطلى بالنيكل ، وتثبت الحنفيـــة فى الحائط ، وتجمع مياه هذه الاحراض فى ماسورة رصاص قطر بوصة ونصف تصب مياهها فى مجرى الدش خلف غرفة المراحيض .

المطبخ : يركب حوض للآنية من الفخار المطلى بالصينى الابيض ويكون مقاسه ٨٠ فى ٥٠ فى ١٥ سنتيمترا رفيه ثقب من جهة اليمين أو اليســـار ذو طابق بوصتين براكور ، ويركب الحوض على قوائم من المواسير قطر ثلاثة أرباع بوصـــة مثبتة فى الارض وتدهن وجهين سلاقون ووجهين بوية زيت .

تركيب رف من الرخام الابيض بجانب حوض الأوانى وتعمل له مجار طولية ويثبت بميل بسيط لتصريف المياه ويثبت على كرابيل حديد حرف T مثبتة فى الحائط ومحبش عليها بمونة الاسمنت والرمل بنسبة واحد الى ثلاثة .

تركب المواسير اللازمة لتوصيل المياه الساخنة من المطبخ الى غرفة الحمام .

ملاحظة : يجب تركيب ترابيع من البلاط القيشانى الابيض غير المشـــطوفة فوق جميع أحواض غســـيل الايدى والاوانى على ارتفاع ٦٠ سنتيمترا ويكون عرضـــه مساوياً لعـــرض الحوض على الاقـــل ، بحيث يستعمل عدد صـــحيح من الترابيع ، وتكون غير مقطوعة الحد وتثبت بمونة الاسمنت والرمل بنسبة واحد الى ثلاثة ولا يزيد سمك اللحـــام عن ٣ مليمترات وتصقل اللحامات بالمصيص ، ويجب أن يكون ســـطحها رأسياً تماماً ، ويلاحظ تركيب ترابيع قيشانى فوق رخامة حوض المطبخ أيضا .

اعمال الصرف : تطبق اشتراطات ومواصفات مصلحة المبانى العموميـــة فيما يتعلق بأعمال الصرف ، ويشترط فى مواسير الزهر أن تكون صنع الخارج من ماركة معتمـــدة ، وتكون مواســـير الفخار من صـــنع سورناجا، ويطبق على أعمال الصرف الاشتراطات المعمول بها فى المنطقة .

ملاحظة : يجب تقديم عينات لجميع الادوات الصحية وخردواتها للمالك أو من ينوب عنه ، وذلك قبل توريدها لمكان العمارة .

الصيغة رقم ١٩٠

قائمة بحفظ حق امتياز مقاول أو مهندس معمارى

Bordereau d'Inscription du Privilège d'un Entrepreneur ou d'un Architecte

---

المادة ١٤٨ (١) مدنى

قائمة بقيد حق امتياز مقاول أو مهندس معمارى (١)

مطلوب شهرها بمكتب الشهر العقارى بـ ......

لصـــالح

« أ » .... بن .... سن .... مقاول أو مهندس معمارى وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... وموطنه المختار مكتب السيد الاستاذ .... المحامى بـ ....

ضـــد

«ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ..
....

بموجب

عقد مقاولة بناء أو محاسبة عن مقاولة بناء أو عقد عن أتعاب مهندس معمارى محرر بمكتب توثيق ...... بتاريخ .... تحت رقم .... أو مصدق على توقيعاته بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... تصديقات .

ضمانا وتأمينا لسداد المبالغ الآتية :

مليم جنيه

١ ـــ .... صافى قيمة المقاولة أو أتعاب المهندس .

٢ ـــ .... قيمة فوائد سنتين على المبلغ المذكور بواقع ٪ المحفوظة قانونا .

٣ ـــ .... تحت التقدير المصروفات الاجمالية .

.... الجملة بخلاف ما هو تحت التقدير .

---

(١) ملاحظـــات :

١ ـــ المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد اليهم فى تشييد ابنية او منشـــئات اخرى او فى اعادة تشييدها او فى ترميمها يكون لها امتياز على هذه المنشئات ولكن بقدر مايكون زائدا بسبب هذه الاعمال فى قيمة العقار وقت بيعه .

٢ـــ ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد .

اهم اشتراطات العقد

١ ــ يستحق اصل الدين دفعة واحدة بعد مضى .... سنة من تاريخ .... او يقسط كالآتى :

٢ ــ تسرى الفوائد بواقع .. .. فى المائة سنويا على اصل الدين وتدفع .... وفى حالة التأخر فى دفع .... قسط من الفوائد او الاصل يستحق الدين جميعه فورا دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

٣ ــ للدائن الحق فى تحويل كل الدين او جزء منه لمن يشاء .

٤ ــ اذا كان المدينون اكثر من واحد يذكر أن المدينين ضامنين فيما بينهم فى سداد قيمة الدين وملحقاته (بشرط وجود نص فى العقد يفيد ذلك) .

بيان العقار

تكتب البيانات المساحية من واقع كشف التحديد المستخرج من مكتب الشهر العقارى .

الباب السابع والعشرون

الشـــركات (١)

Les Sociétés

(المواد ٥٠٥ ــ ٥٣٧ مدنى ، المواد ١٩ ــ ٦٥ تجارى)

الفصل الأول

شركة التضـــامن

La Société en Nom Collectif

الصيغة رقم ١٩١

عقد شركة تضامن

Acte d'une Société en Nom Collectif

انه فى يوم .. ..
حرر فى تاريخه ، بين كل من :
أولا « أ » بن .. .. سن .. .. ومهنته .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. .. طرف اول .
ثانيا «ب» بن .. .. طرف ثان .

---

(١) ملاحظـــات :
١ ــ اهم القواعد التى يجب ملاحظتها عند تكوين الشركات (فيما عدا شركة المحاصة) .
« أ » يجب ان يكون لكل شريك حصة فى راس المال ، ويجوز أن تكون الحصة عملا فعلياً وليس مجرد نفوذ أو ثقة مالية .
«ب» يجب أن يخصص لكل شريك حصة فى الارباح والخســـائر مع جواز اعفاء من لم يقدم غـــير عمله من المساهمة فى الخسائر بشرط الا يكون قد تقرر له اجر عن عمله .
«ج» فى شركات التضامن والتوصية يجب استيفاء اجراءات التسجيل والنشر فى ظرف خمسة عشر يوما من تاريخ التوقيع على العقد والا كانت الشركة ملغاة بالنسبة للمتعاقدين ما لم يعلن ملخص الشركة قبل طلب الحكم بالبطلان .
٢ ــ شركة المحاصة : شركة تجارية ليس لها راس مال ولا عنوان ولا تخضع لاجراءات النشر الخاصة بالشركات الاخـــرى ويمكن اثباتها بابراز الدفاتر والخطابات وهى تختص بعمـــل واحد أو اكثر من الاعمـــال التجارية وتخضع للشروط المتفق عليها بين الشركاء .
٣ ــ فى الشركات المدنية لا يوجد تضامن بين الشركاء غير انه اذا أعسر أحدهم وزعت حصته فى الدين على الباقين كل بقدر نصيبه .

ثالثا (ج) بن ....
.... طرف ثالث .

أقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف واتفقوا على تكوين شركة تضامن فيما بينهم بالشروط الآتية :

١ – عنوان الشركة : « أ » وشركاه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) .

٢ – غرض الشركة : غرض الشركة ....

٣ – مركز الشركة : مركز الشركة بشارع .... رقم .... تبع قسم أو ناحية .... بمركز .... (وتذكر عناوين الفروع ان وجدت) ويمكن نقل مركز الشركة أوأحد فروعها باتفاق الشركاء

٤ – رأس مال الشركة .... دفع جميعه من الشركاء ، وحصة الطرف الاول فيه .... والطرف الثانى .... والطرف الثالث ....

ويجوز زيادة رأس المال أو تخفيضه باجماع الشركاء على ذلك .

المبالغ المقترضة من احد الشركاء: تسرى فائدة سنوية قدرها ...... فى المائة على كل مبلغ يقترضه أحد الشركاء للشركة وتدفع له هذه الفائدة فى نهاية كل سنة مالية ، على أن تحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة ولا يحق لمن أقرض الشركة مطالبتها برد المبالغ المقترضة الا بموافقة باقى الشركاء أو بعد اخطار من يمثل الشركة بـ .... شهر على الاقل ما لم يكن قد حدد لرد هذه المبالغ أجلا معينا . .

٦ – مدة الشركة : مدة هذه الشركة .... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يخطر احد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته فى الانفصال قبل نهاية مدة الشركة أو أية مدة مجددة بـ .... شهر على الاقل .

٧ – الادارة وحق التوقيع : ادارة الشركة والتوقيع عنها موكولة الى « أ » و «ب» ولهما كافة السلطات لتحقيق غرض الشركة ، ولكل منهما حق الانفراد بشرط ان تكون الاعمال التى تصدر منهما بعنوان الشركة وضمن اغراضها ، على انه فيما يختص بالتعهدات والمعاملات التى تزيد قيمتها عن مبلغ .. .. والمصروفات الخاصة برهن او بيع عقارات الشركة فيجب لتكون نافذة فى حق الشركة والغير أن تصدر من الشركاء جميعا .

٨ – الحسابات والسنة المالية : تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها رأس المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميع المصروفات والايرادات وغيرها حسب الاصول التجارية .

وتبدأ السنة المالية للشركة فى أول .... وتنتهى فى .... على أنه استثناء من هذه القاعدة تبدأ السنة المالية الاولى من بدء تكوين الشركة الى آخر ديسمبر القادم .

وفى نهاية كل سنة مالية يجرد أصول الشركة وخصومها وحساب الارباح والخسائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها أو بعد مضى خمسة عشر يوما من تاريخ ارسال صورة منها لكل منهم بخطاب مسجل بعلم الوصول .

يكون من حق كل منهم أن يطلع فى أى وقت شاء على دفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أو بواسطة أومعاونة أحد الخبراء الحسابيين .

ويراعى فى تحديد قيمة الارباح والخسائر النهائية للشركة استنزال أجور المستخدمين والعمال والمبالغ التى تعادل قيمة استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائب المستحقة وغيرها من المصروفات التى يتطلبها حسن سير العمل .

٩ ــ الارباح والخسائر : توزع الارباح والخسائر بين الشركاء بعد اعتماد الميزانية السنوية منهم بالنسب الآتية : ········· فى المائة للطرف الاول و ······ ··· فى المائة للطرف الثانى و ········· فى المائة للطرف الثالث ، وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية احدى السنوات ترحل للسنة التالية ، وهكذا ولا توزع ارباح على الشركاء الا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

١٠ ــ حظر منافسة الشركة : محظور على كل شريك ان ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من الاعمال التى تقوم بها ، والا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الاخلال بمطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا ، كما أن ذلك محظور أيضا على كل منهم لمدة ······ سنة من تاريخ قطع علاقته بالشركة .

١١ ــ الانسحاب والتنازل عن الحصص: لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ولا أن يبيع حصته فيها او يتنازل عنها أو عن جزء منها الا بموافقة الشركاء الآخرين كتابة .

١٢ ــ وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته : فى حالة وفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه أو اشهار اعساره أو افلاسه ، لايحق لورثته او لممثليه أو دائنيه ان يطلبوا بأى حال من الاحوال وضع الاختام على ممتلكات الشركة أو قسمتها ولا أن يتدخلوا فى شئون ادارتها ، وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة المتوفى منهم أو ممثليه لنهاية مدتها وتقتصر حقوق ورثة الشريك المتوفى أوممثليه على المطالبة بنصيبه فى الارباح التى لم يتسلمها والتى تجنيها الشركة مستقبلا ، على انه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها أو اعتبار هذا الشريك مفصولا من الشركة وتسوية نصيبه على اساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

١٣ ــ فسخ الشركة : تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على ذلك أو اذا تجاوزت الخسائر ········ فى المائة من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها بالرغم من ذلك .

١٤ ــ تصفية الشركة وقسمتها : فى حالة انتهاء عقد الشركة لأى سبب من الاسباب ، يقوم الشركاء بتصفيتها بالطريقة التى يتفقون عليها ، وفى حالة عدم الاتفاق تكون تصفيتها بمعرفة مصف تختاره اغلبية الشركاء فاذا لم توفق الأغلبية الى اختيار مصف يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يكون توزيع صافى الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال .

١٥ ــ النزاع بين الشركاء : كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة احدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ·········· التجارية .

١٦ ــ تسجيل الشركة ووالاشهار عنها : على مدير الشركة أن يقوم بتسجيل هذا العقد والاشهار عنه بالطرق القانونية ، بمصروفات على عاتق الشركة .

١٧ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من ······ نسخة ، بيد كل من الشركاء واحدة منها للعمل بموجبها، وتحفظ النسخة الاصلية بمقر الشركة ، اما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى الموجود فى دائرته مركز الشركة .

مادة اضافية اختيارية :

مليم جنيه

مرتبـــات بعض الشركاء واستجاراتهم : يحتسب مرتب شهرى لكل من « أ » و «ب» قــدره ....
مليم جنيه
للأول و .... للثانى يدفع لهما فى نهاية كل شهر، وعـــلاوة على ذلك يحق لكل من الشركاء أن يستجر من الشركة مبلغا لا يتعدى .... شهريا ، بشرط أن يسمح ما فى الصندوق بذلك ، وفى آخـــر كل سنة مالية تخصم استجرارات كل شريك من نصيبه فى الارباح، واذا ظهرت خسائر تمنع الاستجرارات منعاً باتاً لحين تغطية الخسائر وظهور فائض من الارباح .

الصيغة رقم ١٩٢

ملخص عقد شركة تضامن

Extrait de l'Acte d'une Société en Nom Collectif

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... تكونت جمعية تضامن فيما بين :

١ ـــ أسماء الشركاء : أولا : « أ » .... بن .... البالغ من العمـــر .... ســـنة ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... شريك متضـــامن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... شريك متضامن ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .... شريك متضامن ، طرف ثالث .

٢ ـــ عنوان الشركة : « أ » وشركاه (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) .

٣ ـــ غرض الشركة : غرض الشركة ....

٤ ـــ مركز الشركة : مركز الشركة بشارع .... رقم .... تبع قسم .... أو ناحية .... بمركز .... (يذكر عنـــوان الفروع ان وجدت) .

مليم جنيه

٥ ـــ رأس مال الشركة : .... مقسم كما هو موضح بالعقد .

٦ ـــ الارباح والخسائر : توزع كما هو موضـــح بالعقد ....

٧ ـــ مدة الشركة .... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمـــدد مماثلة ما لم يحصل تنبيه .

٨ ـــ الادارة وحق التوقيع : لكل من « أ » و «ب» على انفراد ، على أنه فيما يختص بالتعهدات والمعاملات

التى تزيد عن مبلغ .... والتصرفات الخاصة برهن عقارات الشركة وبيعها ، فيجب لتكون نافذة فى حق الشركة والغير أن تصدر من الشركاء جميعا .

الشريك الاول المسئول	الشريك الثانى المسئول	الشريك الثالث المسئول
امضاء	امضاء	امضاء ....

الصيغة رقم ١٩٣

نشرة عن ملخص عقد شركة تضامن

Insertion de L'extrait de l'acte d'une Société en Nom Collectif

بموجب عقد سجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية تحت رقم .... سنة .... تكونت شركة تضامن بين « ا » و «ب» و «ج» بعنوان « ا » وشركائه لتجارة .... ومركزها بشارع .... بناحية او مركز لمدة .... سنة من ......الى .... قابلة للتجديد براس مال .... مليم جنيه وحق التوقيع عن الشركة لكل من « ا » و «ب» منفردا ، على انه فيما يختص بالتعهدات والمعاملات التى تزيد عن مبلغ .... مليم جنيه والتصرفات الخاصة برهن عقارات الشركة او بيعها فيجب لتكون نافذة فى حق الشركة والغير ان تصدر من الشركاء جميعا .

الفصل الثانى

شركة التوصية البسيطة

La Société en Commandite Simple

الصيغة رقم ١٩٤

عقد شركة توصية بسيطة

Acte d'une Société en Commandite Simple

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : « ا » .... بن .... البالغ من العمر ... . سنة ومهنته .... وجنسيته ....
وديانته .... ومقيم ....
.... شريك متضامن ، طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... شريك متضامن ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن ....
.... شريك موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د» .... بن ....
.... شريك موصى ، طرف رابع .

اقر المتعاقدون بأهليتهم للتصرف ، واتفقوا على تكوين شركة توصية بسيطة فيما بينهم بالشروط الآتية :

/ ١ ـ عنوان الشركة : « ا » وشركاه (تذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) .

/ ٢ ـ غرض الشركة : غرض الشركة : ....

/ ٣ ـ مركز الشركة : مركز الشركة بشارع .... رقم .... تبع قسم أو ناحية ....
مركز .... (وتذكر عناوين الفروع ان وجدت) .

/ ٤ ـ راس مال الشركة : .... دفع جميعه من الشركاء وحصة الطرف الاول فيه ....
والطرف الثانى .... والطرف الثالث .... والطرف الرابع .... ويجوز زيادة
راس المال او تخفيضه باجماع الشركاء على ذلك .

ملاحظة : يجوز أن تكون حصة احد الشركاء المتضامنين عملا فعليا فقط أو عملا مضافا الى نصيب نقدى فى راس المال .

٥ ـــ المبالغ المقترضة من احد الشركاء : تسرى فائدة ســـنوية قدرها .... فى المائة على كل مبلغ يقرضه احـــد الشركاء للشركة ، وتدفع له هـــذه الفوائد فى نهاية كل سنة مالية ، على أن تحتسب ضمن المصروفات العمومية للشركة ، ولا يحق لمن اقـــرض الشركة مطالبتها برد المبالغ المقترضـــة الا بموافقة باقى الشركاء أو بعد اخطار من يمثل الشركة بـــ .... شـــهر على الأقل ، ما لم يكن قد حدد لرد هذه المبالغ أجلا معيناً .

٦ ـــ مدة الشركة : مدة هذه الشركة .... ســـنة تبـــدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يخطر احد الشركاء الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته فى الانفصال قبل نهاية مدة الشركة او اية مدة مجـــددة بـــ .... شهر على الأقل .

٧ ـــ الادارة وحق التوقيع: ادارة الشركة والتوقيع عنها موكولة الى « أ » و «ب» ، ولهما كافة الســـلطات لتحقيـــق غرض الشركة ولـــكل منهما حق الانفراد بشرط أن تكون الاعمال التى تصدرمنهما بعنوان الشركة وضمن اغراضها .

ملاحظة : لا يجوز لأحد الشركاء الموصين الاشتراك فى الادارة أو التوقيع عن الشركة .

٨ ـــ الحسابات والسنة المالية : تمسك دفاتر تجارية منظمة لحسابات الشركة يرصد فيها راس المال النقدى والعينى ، كما تدون بها جميـــع المصروفات والايرادات وغيرها حسب الاصول التجارية .

وتبدا السنة المالية للشركة فى أول .... وتنتهى فى .... على أنه استثناء من هذه القاعدة تبـــدأ السنة المالية الاولى من بدء تكوين الشركة الى آخرديسمبر القادم ، وفى نهاية كل سنة مالية تجرد اصول الشركة وخصومها وحساب الارباح والخســائر ، وتعمل ميزانية عمومية يحتج بها على الشركاء بمجرد توقيعهم عليها أو بعد مضى خمسة عشر يوما من تاريخ ارسال صورة منها بخطاب مسجل مع علم الوصول لكل منهم .

ويكون من حق كل شريك أن يطلع فى أى وقت شـاء علىدفاتر الشركة ورصيدها بنفسه أوبواسطة أو معاونة احد الخبراء الحسابيين .

ويراعى فى تحديد قيمة الارباح والخسائر النهائية استنزال اجور المستخدمين والعمال والمبالغ التى تعادل قيمة استهلاك العدد والآلات وتجديدها وقيمة الضرائبالمستحقة وغيرها من المصروفات التى يتطلبها حسن سير العمل .

٩ ـــ الارباح والخسائر : توزع الارباح والخسائر بين الشركاء بعد اعتماد الميزانية السنوية منهم بالنسب الآتية .... فى الماية للطرف الاول ، و .... فى الماية للطرف الثانى ، و ...... فى الماية للطـــرف الثالث ، و .... فى المابة للطرف الرابع .

وفى حالة وجود خسارة فى ميزانية احـــدى السنوات ترحـــل للسنة التالية وهكذا ولا توزع أرباح على الشركاء الا بعد تغطية خسارة السنوات السابقة .

ملاحظة : يجوز الاتفاق على اعفاء الشريك الذى لم يقدم غير عمله من المساهمة فى الخسائر بشرط الا يكون قد تقرر له أجر عن عمله .

١٠ ـ حظر منافسة الشركة : محظور على كل شريك ان ينافس الشركة بالقيام باى عمل من الاعمـال التى تقوم بها والا حق لباقى الشركاء طلب فصله مع عدم الاخـلال بمطالبته بالتعويضـات الناتجة عن تصرفه هذا ، كما ان ذلك محظور ايضـا على كل منهم لمـدة .... سـنة من تاريخ قطع علاقته بالشركة .

١١ ـ الانسحاب والتنازل عن الحصص : لا يحق لأحد الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ، ولا ان يبيع حصته فيها او يتنازل عنها أو عن جزء منها الا بموافقة الشركاء الآخرين كتابة .

١٢ ـ وفاة أحد الشركاء او فقدان اهليته: فىحالة وفاة احد الشركاء او الحجر عليه او اشهار اعساره او افلاسه ، لا يحق لورثته او ممثليه أو دائنيه أن يطلبـوا بأى حال من الاحـوال وضع الاختـام على ممتلكات الشركة او قسمتها ولا أن يتدخلوا فىشئون ادارتها، وتستمر الشركة قائمة بين باقى الشركاء وورثة المتوفى منهم او ممثليه لنهاية مدتها ، وتقتصر حقـوق ورثة الشريك المتـوفى أو ممثليـه على المطالبة بنصيبه فىالارباح التى لم يتسلمها والتى تجنيها الشركة مستقبلا .

على انه يحق لباقى الشركاء فى هذه الحالة ، اعتبار الشركة مفسوخة من تلقاء نفسها ، أو اعتبـار هذا الشريك مفصولا من الشركة وتسوية نصيبه على أساس آخر ميزانية معتمدة منه مع استمرار الشركة بينهم وحدهم .

١٣ ـ فسخ الشركة : تفسخ الشركة قبل ميعاد انتهائها فى حالة اجماع الشركاء على ذلك او اذا تجاوزت الخسائر .... فى المائة من رأس المال ، ما لم يتفق على استمرارها رغما عن هذا .

١٤ ـ تصفية الشركة وقسمتها : فى حالة انهـاء عقد الشركة لأى سـبب من الاسبـاب ، يقـوم الشركاء بتصفيتها بالطريقـة التى يتفقون عليها ، وفى حالة عـدم الاتفاق يكون تصـفيتها بمعرفة مصف تختـاره اغلبيـة الشركاء فاذا لم توفق الاغلبية الى اختيار مصف يعين بمعرفة المحكمة المختصة على أن يـكون توزيع صـافى الناتج من التصفية على الشركاء بنسبة حصصهم فى رأس المال .

١٥ ـ النزاع بين الشركاء : كل نزاع ينشـأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة احدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد ، يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

١٦ ـ تسجيل الشركة والاشهار عنها : على مدير الشركة أن يقوم بتسـجيل هذا العقـد والاشهار عنه بالطرق القانونيـة بمصروفات على عاتق الشركة .

١٧ ـ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من ...٤... نسخة ، بيد كل من الشركاء واحدة منها للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الاصلية بمقر الشركة ، اما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى الموجود فى دائرته مركز الشركة .

مادة اضافية اختيارية :

مرتبـات بعض الشركاء واستجراراتهم : يحتسب مرتب شهرى لكل من « أ » و «ب» وقدره ...... للأول و .... للثانى ، يدفع لهما فى نهاية كل شهر، وعلاوة على ذلك يحق لكل من الشركاء أن يستجر من الشركة مبالغ لا تتعدى .... شـهريا ، بشرط أن يسمح ما فى الصندوق بذلك ، وفى آخر كل سنة مالية تخصم استجرارات كل شريك من نصيبه فى الارباح ، واذا ظهرت خسائر تمنع الاستجرارات منعا باتا لحين تغطيـة الخسائر وظهـور فائض من الارباح .

الصيغة رقم ١٩٥
ملخص عقد شركة توصية بسيطة
Extrait d'un Acte d'une Société en Commandite Simple

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... تكونت شركة توصية بسيطة فيما بين :

١ ـ أسماء الشركاء :

(أولا) : « أ » .... بن .... البالغ من العمر ...... سنة ، ومهنته ...... وجنسيته ...... وديانته .... ومقيم .. .. شريك متضامن ، طرف اول .

(ثانيا) : «ب» .... بن .. .. شريك متضامن ، طرف ثان .

(ثالثا) : شريك موصى مذكور بالعقد .

(رابعا) : شريك موصى مذكرو بالعقد .

٢ ـ عنوان الشركة : « أ » وشركائه ، (تذكرايضا السمة التجارية ان وجدت) .

٣ ـ غرض الشركة : غرض الشركة .. ..

٤ ـ مركز الشركة : مركز الشركة بشارع .... رقم ....تبع قسم و ناحية .... بمركز .... (ويذكر عنوان الفروع ان وجدت) .

٥ ـ راس مال الشركة : .... مقسم كما هو موضح بالعقد .

٦ ـ الارباح والخسائر : توزع كما هو موضح بالعقد .

٧ ـ مدة الشركة .... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى........ قابلة للتجديد لمدد مماثلة ما لم يحصل تنبيــه .

٨ ـ الادارة وحق التوقيع : لكل من « أ » و «ب» على انفراد .

الشريك الاول المسئول	الشريك الثانى المسئول
أمضاء	امضاء ....

الصيغة رقم ١٩٦
نشرة عن ملخص عقد شركة توصية بسيطة
Insertion de l'Extrait d'un Acte d'une Société en Commandite Simple

بموجب عقــد تسجل ملخصه بســجل الشركاتبمحكمة .... الابتدائية برقم .... سنة ...... تكونت شركة توصية بســيطة بين « أ » و «ب» شريكين متضامنين وشريكين موصــيين مذكورين بالعقــد بعنوان « أ »وشركائه لتجارة .... ومركزها بشارع .... ناحية او مركز لمدة .... سنة من .... سنة .... الى .... ســنة .... قابلة للتجديد برأس مال قــدره .... وحق التوقيع عن الشركة لكل من « أ » و «ب» على انفراد .

الفصل الثالث

تعديل شركات التضامن والتوصية البسيطة

Modification des Sociétés en Nom Collectif et des Sociétés en Commandite Simple

---

الصيغة رقم ١٩٧

عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة بمد اجلها

Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Prorogation de sa Durée

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

اولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د» .... بن .... شريك متضامن أو موصى ، طرف رابع .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : بموجب عقد محرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية الوطنية بتاريخ .... تحت رقم .... ومقيد بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم .... كون المتعاقدون شركة تضامن (أو توصية) معنونة باسم « أ » وشركاه (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ومركزها كائن .... براس مال قدره .... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى .... وبما ان اجل هذه الشركة انتهى بتاريخ .... فقد قبل المتعاقدون تجديد مدتها .... سنة تبدأ من يوم .... وتنتهى فى .... بنفس شروط العقد الأساسى دون أدنى تعديل فى أى نص من نصوصه .

المادة الثانية : على مدير الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتاشير بما تقدم فى السجلات الخاصة بذلك والاشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

المادة الثالثة : حرر هذا العقد من .... نسخة ، بيد كل من الشركاء واحدة منها للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الاصلية بمقر الشركة، أما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ١٩٨

ملخص عقد تعديل شركة تضامن أو توصيـــية بمد أجلها

Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Prorogation de sa Durée

بموجب عقد محرر فى يوم ········· سنة ······ عدلت شركة التضـــامن أو التوصية المعنوية باسم « أ » وشركائه (وتذكر السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصـــه بسجل الشركات بمحكمة ········· الابتدائية تحت رقم ········ سجل تجارى رقم ········ والمحرر بين :

اولا : « أ » ············ بن ·········· سن ········ ومهنته ········ وجنسيته ········ وديانته ········ ومقيم ·· شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : ··

ثالثا : ··

رابعا : ··

(اذا كان أحد الشركاء موصياً فلا يذكر اسمه ، ويكتفى بكتابة « شريك موصى مذكور بالعقــد ») عدلت الشركة المذكورة بتجـــديد مدتها ············· سنة تبدأ من يوم ··········· وتنتهى فى يوم ··········· وبنفس شروط العقد الاساسى دون أدنى تعـــديل خلاف ما ذكر .

الصيغة رقم ١٩٩

نشرة عن ملخص عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة بمد اجلها

Insertion de l'Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Prorogation de sa Durée

بموجب عقد محرر فى ·········· عدلت شركة التضـامن أو التوصية « أ » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، المسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ········ الابتدائية تحت رقم ······· سجل تجارى رقم ······· بتجديد مدتها ·········· ســنة تبد من · ······· وتنتهى فى ·········

الصيغة رقم ٢٠٠

عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة

بتغيير مدتها ، أو غرضها ، أو السنة المالية ، أو بزيادة رأس مالها
أو تخفيضه ، أو الحصص فى راس المال أو فى الارباح والخسائر ،
أو تعديل المرتبات والاستجرارات

Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple Par Changement de sa Durée, de son Objet, de son Exercice, Augmentation ou Réduction de son Capital, des Quote-Parts dans le Capital ou dans les Bénéfices et Pertes, des Rétributions ou Prélèvements

انه فى يوم ....

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول ،

ثانيا : ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثان .

ثالثا : «ب» .... بن ....
.... شريك متضامن او موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د» .... بن ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف رابع .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : تعدل المادة .... من عقد شركة التضامن (أو التوصية) المعنوية « أ » وشركاه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) المحرر بتاريخ .... والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيد بالسجل التجارى بتاريخ ...... تحت رقم ...... والكائن مركزها .... برأس مال .... لمدة .... ونص المادة المذكورة .

(تذكر المادة المطلوب تعديلها حرفياً) .

النص الجديد

(يذكر نص المادة الجديدة حرفياً) .

المادة الثانية : تبقى شروط عقد الشركة الاساسى قائمة بين المتعاقدين دون أدنى تعديل فيما عدا ما ذكر اعلاه .

المادة الثالثة : على مدير الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصة بذلك والشهر عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

المادة الرابعة : حرر هذا العقد من .... نسخة ، بيد كل من الشركاء واحدة منها للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢٠١

ملخص تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة
بتغيير مدتها ، أو غرضها ، أو السنة المالية أو زيادة رأس المـال
أو تخفيضه ، و تعديل الحصص فى رأس المال أو الارباح أو الخسائر
او تعديل المرتبات والاستجرارات

Extrait d'un Acte Modificatif d'uneSociété en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Changement de sa Dutée, de son Objet, de son exercice, Augmentation ou Réduction de son Capital, des Quote - Parts dans le Capital ou dans les Bénéfices et Pertes, des Rétribution et Prélévements

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... عدلت شركة التضامن أو التوصية المعنوية باسم « أ » وشركاه (وتذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية تحت رقم .... سجل تجارى رقم .... والمنعقدة بين :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : .. ..

ثالثا : .. ..

رابعا : .. ..

(اذا كان أحد الشركاء موصـيا فلا يذكر اسمه ، ويكتفى بكتابة « شريك موصى مذكور بالعقـد ») .

١ ـــ تعديل المدة : عدلت مـدة الشركة المذكورة وأصبحت .... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى .... مع بقـاء باقى شروط عقـد الشركة الأساسى دون أدنى تعديل خلاف ما ذكر .

٢ ـــ تعديل غرضها : عدل غرض الشركة المذكورة فأصبح .. .. مع بقاء شروط عقد الشركة الأساسى دون أدنى تعديل خلاف ما ذكر .

٣ ـــ زيادة او تخفيض رأس المال : عدلت الشركة المذكورة بزيادة رأس مالها الى .... أو بتخفيض رأس مالها الى .... مع بقاء شروط العقد الاساسى دون تعديل خلاف ما ذكر .

٤ ـــ تعديل الحصص فى رأس المال: عدلت الشركة المذكورة بتغيير حصص الشركاء فى رأس المال فأصـبح لـ « أ » .... و لـ «ب» .... ولـ «ج» .... ولـ «د» ....

٥ ـــ تعديل الحصص فى الارباح والخسـائر : لا يعمل عنها ملخص ولا نشر .

٦ ــ تعديل المرتبات والاستجرارات : لا يعمـل عنها ملخص ولا نشر .

٧ ــ تعديل السنة المالية : لا يعمل عنها ملخص ولا نشر .

الصيغة رقم ٢٠٢

نشرة عن تعديل شركة تضامن او توصـية بسيطة بتغيير مدتها ، او غرضها ، أو زيادة أو تخفيض راس المال

Insertion de l'Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Changement de sa Durée, de son Objet, Augmentation ou Réduction de son Capital

بموجب عقد محرر فى .... عدلت شركة التضامن (أو التوصية) المعنـونة باسم « أ » وشركائه (وتذكر السـمة التجارية ان وجدت) المسجل ملخصـه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم ....

١ ــ تعديل المدة : بتعديل المدة واصبحت ...... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى ....

٢ ــ غرض الشركة : تعدلت بتغيير غرضـها فاصـبح .. ..

٣ ــ زيادة أو تخفيض راس المال : عدلت بزيادة راس مالهـا الى .... مليم جنيه (أو بتخفيض رأس مالها الى .... مليم جنيه) .

الصيغة رقم ٢٠٣

عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة بانسحاب أحد الشركاء وتخفيض راس المال

Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par le Retrait d'un Associé et la Réduction du Capital

انه فى يوم .. ..

حرر فى تاريخه ، بين كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته ..... وديانته .... وجنسيته .... ومقيم .. .. شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثان .

ثالث : «ج» .... بن ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د» .... بن ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف رابع .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : بموجب عقد حرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... ومقيــد بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم .... كون المتعاقدون شركة تضامن (أونوصية) معنونة باسم « أ » وشركائه ، (يذكر أيضا الاسم التجارى ان وجد) ، ومركزها كائن .... لمدة سنة تبــدأ من .... الى .... برأس مال قدره .... دفع بواقع .... من « أ » و .... من «ب» و .... من «ج» و .... من «د» .

وبما أن أحد الشركاء وهو .... يرغب فى الانسحاب من هــذه الشركة ، فقد وافق باقى الشركاء على ذلك .

ملیم جنيه

المادة الثانية : يقر.............. الشريك .... بأنه تسلم مبلغ .... عنــد التوقيع على هــذا العقد ، وبذلك أصبح خالصاً نهائياً بجميع حقوقه عن حصته فى هذهالشركة من رأس مال وأرباح وخسائر حسب كشف الميزانية الموقع عليه من جميع الشركاء والمرافق لهذا العقــد ، وعليه يعطى بموجب هــذا مخالصة تامة ونهائية لباقى شركائه ، كما لا يحق لهؤلاء الشركاء الرجوع عليه بأى شىء كان بخصـوص هــذه الشركة ، على أن الشريك المنسحب يبقى مسئولا عن نصيبه فى الضرائب التى لم تدفع أو تطلب من تاريخ دخــوله فى الشركة حتى تاريخ انســحابه منها .

ملیم جنيه

المادة الثالثة : يصبح رأس مال الشركة مبلغ .... يخص « أ » .... فيه و«ب» .... و«ج» .... ويــكون نصـــيب كل منهم فى الارباح والخسائر بنسبة .... فى المائة للأول و........ فى المائة للثانى و .... فى المائة للثالث (١) .

ملاحظة : فى حالة انسحاب الشريك المتضامن المذكور اسمه كعنوان للشركة يضاف الآتى :

« يعدل عنوان الشركة من « أ » وشركائه الى «ب» وشركائه مثلا » .

---

(١) ملاحظـــات :

١ ــ فى حالة انسحاب شريك متضامن كان له حق الادارة والتوقيع ينص فىبند الادارة والتوقيع علىالآتى : تصبح ادارة الشركة والتوقيع عنهــا من حق .... منفردا أو .... أو .... مجتمعين .

٢ ــ وفى حالة انسحاب الشريك المتضامن المذكور اسمه كعنوان للشركة يضاف الآتى :
« يعدل عنوان الشركة من « أ » الى «ب» وشركاه مثلا » .

المادة الرابعة : تبقى باقى شروط عقد الشركة الأساسى كما هى دون أدنى تعديل ويستمر العمل بها بين باقى الشركاء حتى نهاية العقد ، ويصبح الشركاء المذكورون المالكين وحدهم لجميع موجودات الشركة وما عليها من الالتزامات والديون أياً كان نوعها .

المادة الخامسة : على مدير الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصة بذلك والاشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

المادة السادسة : حرر هذا العقد والميزانية المرافقة من ·········· نسخة ، بيد كل من المتعاقدين واحدة للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الاصلية بمقر الشركة . اما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢٠٤

ملخص عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة

بانسحاب احد الشركاء وتخفيض رأس المال

Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par le Retrait d'un Associé et la Réduction du Capital

بموجب عقد محرر فى يوم ··········· سنة ·········· عدلت شركة التضامن أو التوصية المعنوية باسم « أ » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ········· الابتدائية تحت رقم ········ سجل تجارى رقم ······ ···· والمحرر بين :

أولا : « أ » ··········· بن ··········· سن ········ ومهنته ········ وجنسيته ········ وديانته ········· ومقيم ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : ··

ثالثا : ··

رابعا : ··

(اذا كان أحد الشركاء موصيا ، فلا يذكر اسمه ويكتفى بكتابة « شريك موصى مذكور بالعقد ») .

عدلت بانسحاب أحد الشركاء الموصين (لايذكر اسمه) ، او بانسحاب فلان احدالشركاء المتضامنين، واصبحت الشركة بما لها من حقوق وما عليها من الديون ، قاصرة على (يذكر اسماء الشركاء المتضامنين وحدهم مع ذكر عدد الشركاء الموصين دون اسمائهم) كما أصبح راس مالها مبلغ ·········· (١) مع بقاء شروط العقد الاساسى كما هى دون ادنى تعديل خلاف ما ذكر .

---

(١) ملاحظات :

١ ــ فى حالة انسحاب شريك متضامن كان له حق الادارة والتوقيع ينص فى بند الادارة والتوقيع كالآتى:
« تصبح ادارة الشركة والتوقيع عنها من حق ········ منفردا أو ······ و······ مجتمعين » .
٢ ــ وفى حالة انسحاب الشريك المتضامن المذكور اسمه كعنوان للشركة يضاف الآتى :
يعدل عنوان الشركة من « أ » الى «ب» وشركاه مثلا .

الصيغة رقم ٢٠٥

نشرة عن تعديل شركة تضامن (أو توصية بسيطة) بانسحاب احد الشركاء وتخفيض راس المال

Insertion de l'Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par le Retrait d'un Associé et la Réduction du Capital

بموجب عقد محرر فى .... عدلت شركة التضامن (أو التوصية) المعنونة « أ » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) المسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .. .. تحت رقم .... سجل تجارى رقم . ... بانسحاب .... أحد الشركاء ، وأصبحت بما لها من الحقوق وما عليها من الديون ، قاصرة على (يذكر أسماء الشركاء المتضامنين وحدهم مع ذكر عدد الشركاء الموصين دون أسمائهم) ، كما أصبح راس مالها مبلغ .... (تراجع الملاحظة المدونة أسفل الصفحة السابقة) .

الصيغة رقم ٢٠٦

عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة بانضمام شريك اليها وزيادة رأس المال

Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par adjonction d'un Assoéié et Augmentation du Capital

انه فى يوم ....

حرر بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن ...... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... شريك متضامن ، طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... شريك متضامن أوموصى ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن .... شريك متضامن او موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د » .... بن .... شريك متضامن او موصى ، طرف رابع .

خامسا: «هـ» .... بن .... طرف خـامس .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : بموجب عقد تحرر بتاريخ ······ ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ·········· الابتدائية بتاريخ ········ تحت رقم ·········· والمقيد بالسجل التجارى بتاريخ ········ تحت رقم ········ كون المتعاقدون الاربعة الأول شركة تضامن (أو توصية) باسم « أ » وشركائه (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، ومركزها كائن ········· لمدة ········ سنة تبدأ من ········ الى ·········· برأس مال قدره ········· دفع بواقع ········ من « أ » و ·········· من «ب» و ········· من «ج» و ········· من «د» .

وبما أن «هـ» الطرف الخامس يرغب فى الدخول كشريك متضامن (وموصى) فى هذه الشركة، فقد وافق باقى المتعاقدين على ذلك .

المادة الثانية : يقر «هـ» بأنه اطلع على عقد الشركة الأساسى وتسلم صورة منه ، كما اطلع على حسابات الشركة وميزانياتها السابقة اطلاعاً تاماً نافياً للجهالة ، وأنه قبل دخوله شريكا على هذا الوضع .

المادة الثالثة : دفع اليوم «هـ» الطرف الخامس للشركة مبلغ ·········· يعترف المتعاقدون الاربعة الاول بتسلم الشركة له ويعتبر توقيعهم على هذا العقد مخالصة تامة ونهائية به .

المادة الرابعة : يصبح رأس مال الشركة مبلغ ·········· يخص « أ » ·········· فيه و «ب» ·········· و «ج» ·········· و «د» ·········· و«هـ» ·········· ويكون نصيب كل منهم فى الارباح والخسائر بنسبة ······ للأول و ······ للثانى و······· للثالث و ········ الرابع و ········ للخامس .

المادة الخامسة : يكون لـ «هـ» الحق فى الارباح التى تجنيها الشركة ابتداء من اليوم كما عليه تحمل خسائرها من نفس التاريخ ، دون أن يكون له دخل فى الأرباح أو الخسائر أو الضرائب عن المدة السابقة .

ملاحظة : اذا كان شريكا موصيا ، يضاف الآتى :

« ولا يحق له التدخل فى ادارة الشركة اذ يقتصر حقه كشريك موصى على الاطلاع على دفاتر الشركة ورصيد حسابها فى اى وقت شاء ذلك » .

واذا كان شريكا متضامنا ، يضاف الآتى :

« ويكون له ما لباقى الشركاء المتضامنين من الحقوق والالتزامات فى الشركة » .

واذا اشترط اشتراكه فى الادارة يضاف :

« وكذا حق الاشتراك الفعلى فى ادارتها والتوقيع عنها » .

واذا كان قد تقرر له مرتب شهرى يضاف:

« وقد تقرر له مرتب شهرى عن ادارته وقدره ·········· يدفع فى آخر كل شهر علاوة على حصه فى الارباح » .

المادة السادسة : تبقى باقى شروط العقد الأساسى كما هى دون أدنى تعديل ، ويستمر العمل بها بين المتعاقدين حتى نهاية العقد .

المادة السابعة : على مدير الشركة اتخاذ الاجـراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصـة بذلك ، والاشهار عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

المادة الثامنة: تحرر هذا العقد من .... نسخة بيد كل من المتعاقدين واحدة منها للعمل بموجبهـا ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة البـاقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢٠٧

ملخص تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة

بانضمام شريك اليها وزيادة رأس المال

Eztrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en
Commandite Simple par Adjonction d'un Associé
et Augmentation du Capital

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة ...... تعدلت شركة التضمان او التوصية ، المعنونة باسم «أ» وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجـدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية تحت رقم .... سجل تجارى رقم ...... والمنعقدة بين :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : ....

ثالثا : ....

رابعا : ....

خامسا : فـلان .... (الشريك المنضـم)

(اذا كان أحـد الشركاء موصياً فلا يذكر اسـمه ، ويكتفى بكتابة « شريك موصى مذكور بالعقد ») .

مليم جنيه
عدلت بانضمام فلان الى الشركة بمبلغ .... كشريك متضامن (واذا كان موصياً لا يذكر اسمه ويكتفى
مليم جنيه
بذكر شريك خامس موصى) فأصـبح رأس مال الشركة.......... مع بقاء شروط العقد الأساسى كما هى دون ادنى تعديل خلاف ما ذكر .

الصيغة رقم ٢٠٨

نشرة عن ملخص عقد تعديل شركة تضامن أو توصية بسيطة بانضمام شريك اليها وزيادة رأس المال

Insertion de l'Extrait d'un Acte Modificatif d'une Sociétéen Nom Collectif ou en Commandite Simple par Adjonction d'un Associé et Augme ntation du Capital

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... عدلت شركة التضامن (أو التوصية) المعنونة باسم «أ» وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ،والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية تحت رقم .... سجل تجارى رقم ...... بانضمام فلان الى الشركة بمبلغ .... كشريك متضامن (واذا كان موصيا لا يذكر اسمه ويكتفى بذكر شريك خامس موصى) ، كما أصبح رأس مال الشركة ملیم جنیه
....

الصيغة رقم ٢٠٩

عقد تعديل شركة تضامن او توصية بسيطة بتنازل شريك عن حصته لغيره

Acte Modificatif d'une Sotiété en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Cession de la Quote-Part d'un Associé à un Tiers

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « ا » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... شريك متضامن أوموصى ، طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن ....
.... شريك متضامن أو موصى ، طرف ثالث .

رابعا : «د » .... بن ....
.... طرف رابع .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : بموجب عقد تحرر بتاريخ ...... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيد بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم .... كون المتعاقدون الثلاثة الأول شركة تضامن (أو توصية) معنونة باسم «أ» وشركائه (تذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) ، ومركزها كائن .... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى .... برأس مال قدره .... دفع بواقع .... من « أ » و .... من «ب» و......... من «ج»

وبما ان «د» الطرف الرابع يرغب فى الحلول محل ········· احد الشركاء فى هذه الشركة ، فقد وافق المذكور ، كما وافق الشريكان الآخران على ذلك .

المادة الثانية : يقر «د» بأنه اطلع على عقد الشركة الأساسى وتسلم صورة منه ، كما اطلع على حسابات الشركة وميزانياتها السابقة اطلاعاً تاماً نافياً للجهالة ، وأنه قبل دخوله شريكا على هذا الوضع .

المادة الثالثة : تم وقبل هذا التنازل من ······ الشريك المتنازل الى «د» بثمن اجمالى وجزافى قدره ········· دفع له نقدا وعدا عند التوقيع على هذا العقد . ويعترف «د» بتسلمه ، كما يعطى بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية به (أو دفع له بالكيفية الآتية ·········) .

المادة الرابعة : يحل «د» محل ········ الشريك المتنازل فى نصيبه فى رأس المال بالقدر الذى آل اليه ، وفى جميع حقوقه والتزاماته فى الشركة ، ويسرى مفعول هذا الحلول على الماضى من تاريخ دخول ······· الشريك المتنازل فى الشركة فيما عدا ما تم المحاسبة عليه من الارباح والخسائر والضرائب .

المادة الخامسة : تبقى شروط العقد الاساسى كما هى دون أدنى تعديل ويستمر العمل بها بين المتعاقدين حتى نهاية العقد (١) .

المادة السادسة : يكون ············ الشريك المتنازل مسئولا بالتضامن مع «د» عن جميع التزامات الشركة السابقة على هذا التنازل .

المادة السابعة : قد وافق ·········· و ····· ···· الشريكان الباقيان على هذا التنازل والحلول دون أدنى ضمان منهما أو مسئولية عليهما .

المدة الثامنة : على مدير الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصة بذلك . والاشهار عنه بمصاريف على عاتق «د» .

المادة التاسعة : تحرر هذا العقد من ·· ·· ·· نسخة ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها للعمل بموجبها ، وتحفظ النسخة الاصلية بمقر الشركة ، اما النسخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

---

(١) ملاحظات :

١ ــ فى حالة حصول التنازل من شريك متضامن كان له حق الادارة والتوقيع ، ينص على الآتى :
« تصبح ادارة الشركة والتوقيع عنها من حق ········ منفردا أو ········ و ········ مجتمعين» .

٢ ــ وفى حالة انسحاب الشريك المتضامن المذكور اسمه كعنوان للشركة يضاف الآتى :
« يعدل عنوان الشركة من « أ » وشركاه الى «ب» وشركاه مثلا » .

الصيغة رقم ٢١٠
ملخص تعديل عقد شركة تضامن أو توصية بسيطة بتنازل شريك عن حصته لغيره
Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple par Cession de la Quote-Part d'un Associé à un Tiers

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة ...... تعدلت شركة التضامن أو التوصية المعنوية باسم « أ » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ...... الابتدائية تحت رقم ...... سجل تجارى رقم .... والمنعقدة بين :

أولا : (أ) بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : ....

ثالثا : ....

رابعا : ....

(اذا كان أحد الشركاء موصيا فلا يذكر اسمه ،ويكتفى بكتابة (شريك موصى مذكور بالعقد) ، عدلت الشركة المذكورة باحلال فلان محل .... أحد الشركاء ، مع بقاء شروط العقد الاساسى كما هى دون ادنى تعديل خلاف ما ذكر . (تراجع الملاحظات المدونة بأسفل الصيغة السابقة) .

الصيغة رقم ٢١١
عقد تعديل شركة توصية بسيطة
بتغيير صفة أحد الشركاء الموصين الى شريك متضامن (١)
Acte Modificatif d'une Société en Commandite Simple par Changement de la Qualité d'un des Associts Commanditaires en Associé en Nom

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

---

(١) ملاحظة أولى : اذا كان قد اتفق على اشراكه فى الادارة والتوقيع يضاف الآتى: كما يكون له حق الاشتراك الفعلى فى الادارة والتوقيع عن الشركة .

(٢) ملاحظة ثانية : اذا كان قد تقرر له مرتب شهرى يضاف الآتى : وقد تقرر له عن ادارته مرتب شهرى قدره .... يدفع له فى آخر كل شهر علاوة على حصته فى الارباح .

أولا : (أ) بن .. .. سن .. .. ومهنته.. .. .. .. وجنسيته .. .. وديانته .. ..
ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيـــا : «ب» .... بن .. ..
.. .. طرف ثان .

ثالثـــا : «ج» .... بن .. ..
.. .. طرف ثالث .

رابعا : «د » .... بن .. ..
.. .. طرف رابع .

اتفق المتعاقدون على الآتى :

المادة الاولى : بموجب عقد تحرر بتاريخ ...... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية الوطنية بتاريخ .... تحت رقم .... ومقيد بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم ...... كون المتعاقدون شركة توصية باسم « أ » وشركائه (وتذكر ايضا السمة التجارية إن وجدت) ، ومركزها كائن .... لمدة .... سنة تبدأ من يـــوم .... وتنتهى فى .... برأس مال قدره .... دفع بواقع .... من « أ » و .... من «ب» و .... من «ج» و ...... من «د» باعتبار « أ » و «ب» شريكين متضـــامنين و «ج» و «د» شريكين موصيين .

المادة الثانية : أبتداء من اليوم يكون لـــ ...... ما لباقى الشركاء المتضامنين من الحقوق والالتزامات فى الشركة ،

المادة الثـــالثة : تبقى شروط الشركة كما هى دون أدنى تعديل .

المادة الرابعة : على مدير الشركة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصة بذلك والاشهار عنه بمصـــاريف على عاتق الشركة .

المادة الخامسة : تحرر هذا العقد من .... نسخة ، بيد كل من المتعاقدين واحدة منها للعمل بموجبها، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النســـخة الباقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢١٢

ملخص عقد تعديل شركة توصية بسيطة

بتغيير صفة أحد الشركاء الموصين الى شريك متضامن (١)

Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société en Commandite Simple
par Changement de la Qualité d'un Associé Commanditaire
en Associé en NoM

بموجب عقد محرر فى يوم ········ سنة ······ تعدلت شركة التضامن او التوصية المعنونة باسم « ا » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ······· الابتدائية تحت رقم ········ سجل تجارى رقم ········ والمحررة بين :

أولا : « أ » بن ·········· سن ·········· ومهنته ·········· وجنسيته ·········· وديانته ········ ومقيم ························ شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيــا : «ب» ·········· بن ································

ثالثــا : «ج» ·········· بن ································

رابعا : «د » ·········· بن ································

(اذا كان احد الشركاء موصـيـاً فلا يذكر اسمه ويكتفى بكتابة شريك موصى مذكور بالعقد) عدلت الشركة المذكورة بتغيير صفة فلان احد الشركاء من شريك موصى الى شريك متضامن بقيمة حصته فى راس المال ، مع بقاء شروط العقد الأساسى دون أدنى تعديل خلاف ما ذكر .

الصيغة رقم ٢١٣

نشرة عن ملخص عقد تعديل شركة توصية بسيطة

بتغيير صفة احد الشركاء الموصين الى شريك متضامن

Insertion de l'Extrait d'un Acte Modificatif d'une Société
en Commandite Simple par Changement de la Qualité d'un des
Associés Commanditaires en Associé en NoM

بموجب عقد تحرر فى ·········· تعدلت شركة التوصية « ا » وشركائه (وتذكر أيضا السمة التجارية إن وجدت) ، المسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ········ الابتدائية تحت رقم ········ سجل تجارى رقم ······· بتغيير صفة فلان أحد الشركاء من شريك موصى الى شريك متضامن .

---

(١) ملاحظة : فى حالة تغيير صفة الشريك المعنونة باسمه الشركة ، يضـــاف الآتى : واصبح عنوان الشركة ········ وشركائه وتذكر ايضـــا السمة التجارية ان وجدت .

الفصل الرابع

فسخ شركات التضامن والتوصية

Dissolution des Sociétés en Nom Collectif et des Sociétés en Commandite Simple

---

الصيغة رقم ٢١٤

عقد فسخ شركة تضامن أو توصية قبل تصفيتها

Acte de Dissolution d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple avant sa Liquidation

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا : «ج» .... بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا : «د » .... بن ....
.... طرف رابع .

الجميع بصفتهم اصحاب شركة التضامن (أو التوصية) المعروفة بعنوان « أ » وشركائه (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، المكونة بموجب عقد محرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم ...... والكائن مركزها بـ ...... برأس مال قدره .... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى ....

وقد اتفقوا على حل هذه الشركة بالشروط الآتية :

المادة الاولى : قد فسخت الشركة المذكورة ابتــداء من .... لانتهاء أجلها (أو قبل حلول أجلها) .

المادة الثانية : تصفى الشركة بمعرفة .... كما هو متفق عليه بالمادة .... من عقــد تكوين الشركة (أو عين المتعاقدون فلانا كمصف للشركة) ....

المادة الثالثة : على المصفى اتخاذ جميع الاجراءات اللازمة لاتمام التصفية فى أقرب وقت ممكن (بحيث تنتهى جميــع أعمال التصفية فى ظرف .... على الاكثر) ، وقد خوله المتعاقدون فى تسلم جميع الحقوق التى للشركة

لدى الغير ، واعطاء المخالصات اللازمة ، وسداد ماعلى الشركة من الديون والالتزامات والصلح والتخالص وبيع موجوداتها من عقارات ومنقــولات بالطرق التي يراها ، وله رفع جميع الدعاوى اللازمة لذلك وتوكيل غيره ، وعلى العمـــوم له عمل كل ما يراه واجبــا لانهاء هذه التصفية والحصول على احسن نتائج ممكنة ، ويقر المتعاقدون من الآن بأنهم موافقون على كل ما يجريه المصفى أو من يوكله بشأن ذلك .

المادة الرابعة : يقوم المصفى بجميع أعمال التصفية بلا مقابل (أو قد حدد المتعاقدون مبلغ .... او نســبة .... فى المائة من صافى المتحصل كأتعاب له عن جميع أعمال التصفية ، ويحق له خصمها من المبالغ المتحصلة) .

المادة الخامسة : على المصفى توزيع صافى المبالغ التى تنتج من التصـــفية على المتعاقدين بالنسب المتفق عليها بعقد تكوين الشركة .

المادة السادسة : بمجرد انتهاء أعمال التصفية وتوزيع الناتج منها على الشركاء لا يحق لكل منهم مطالبة الآخرين بأى شىء بسبب هذه الشركة ، كما تخلى مسئولية المصفى عن أعمال التصفية .

المادة السابعة : تسلم بعد التصفية جميع دفاتر الشركة وســجلاتها ومستنداتها الهامة لفلان بحافظة ، لحفظها بحالتها التى تسلم له بها ، مع التزامه بتقــديم ما يلزم منها كلما دعت الحالة لذلك ، وتبقى مسئوليته قائمة عنها مدة .... سنة من اليوم .

المادة الثامنة : اذا ظهرت بعد اتمام تصفية هذه الشركة ديون مستحقة لمصلحة الضرائب أو غيرها لم يطالب بها حتى الآن ، تحمل كل من المتعـــاقدين نصيبه فيها بنسبة تعادل حصته فى رأس مال الشركة المنحلة ، واذا امتنع أحدهم عن سداد نصيبه فيها واضطر الآخرون أو احدهم لدفعه عنه ، لزمته الفوائد بواقع ...... فى المائة سنويا من تاريخ الدفع لتمام السداد لصالح من تولى الدفع ، واذا أعسر أحـــدهم وزع نصيبه فى الديون على الباقين بنفس النسب .

ملاحظة: فى حالة وجود شركاء موصين يضـــاف الآتى :

(على الا يلتزم كل من الشركاء الموصين بأكثر مما يصيبه من تصفية الشركة) .

المادة التاسعة : قد وكل المتعاقدون .... المعين مصفياً فى اتخاذ الاجـــراءات اللازمة للتأشـــير بما تقدم بالسجلات الخاصة بذلك ، والاشهار عن فســـخ الشركة بمصاريف وأتعاب على عاتق التصفية .

المادة العاشرة : تحرر هذا العقد من .... نسخة بيد كل من الشركاء والمصفى (اذا كان من غير الشركاء) واحدة منها للعمل بموجبها عنـــد اللزوم ، وتحفظ النسخة الأصلية ضمن محفوظات الشركة ، أما النسـخة الباقية فتودع بمكتب الســـجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢١٥

ملخص عقد فسخ شركة تضـــامن أو توصية بسيطة قبل تصفيتها

Extrait d'un Acte de Dissolution d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple avant sa Liquidation

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة ...... فسخت شركة التضامن أو التوصية المعنونة باسم « أ » وشركائه (وتذكر ايضا السمة التجارية ان وجـــدت) ، والمسجل ملخصها بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... ســـجل تجارى رقم .... والتى كانت منعقدة بين :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

ثانيـــا : «ب» ....

ثالثا : ....

رابعا : ....

(اذا كان احد الشركاء موصـــيا ، فلا يذكر اسمه ويكتفى بكتابة « شريك موصى مذكور بالعقـــد » فسخت الشركة المذكورة ابتداء من ...... لانتهاء أجلها (أو قبل انتهاء مدتها) ، وقد عين .... مصفياً لها ، مع تخويله اجـــراء التصفية طبقا للشروط المذكورة بعقـــد الفســـخ (ويستحسن ذكر السلطات المعطاة للمصـــفى باختصار) .

الصيغة رقم ٢١٦

نشرة عن ملخص عقد فسخ شركة تضامن أو توصية بسيطة قبل تصفيتها

Insertion de l'Extrait d'un Acte De Dissolution d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple Avaut sa Liquidation

بموجب عقد محرر فى .... فسخت شركة التضـامن (او التوصية) المعنونة « أ » وشركائه (وتذكر السمة التجارية ان وجـــدت) المسجل ملخصها بســـجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... سجل تجارى رقم .... ابتـــداء من .. .. لانتهاء اجلها (أو قبل انتهاء مدتها) وقد عين .... مصفيا لها مع تخويله اجراء التصفية طبقا للشروط المذكورة بعقد الفسخ .

الصيغة رقم ٢١٧

عقد فسخ شركة تضامن أو توصية بسيطة بعد تصفيتها

Acte de Dissolution d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple après sa Liquidation

انه في يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... شريك متضامن ، طرف أول .

ثانيـا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

ثالثـا : «ج» .... بن ....
.... طرف ثالث .

رابعا : «د » .... بن ....
.... طرف رابع .

الجميع بصفتهم أصحاب شركة التضامن (او التوصية) المعروفة بعنوان «أ» وشركائه (تذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) ، المكونة بموجب عقد محرر بتاريخ ...... ومسـجل ملخصه بسـجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم ...... والكائن مركزها بـ .... براس مال قدره ...... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى ....

وقد اتفقوا على حل هذه الشركة بالشروط الآتية :

المادة الاولى : قد فسخت الشركة المذكورة ابتداء من .... لانتهاء أجلها (أو قبل حلول أجلها) ويقر ويعترف الشركاء بأنهم أتموا تصفيتها تصفية نهائية وتسلم كل منهم نصيبه في صافي ما نتج من التصفية حسب ما هو ثابت من الميزانية الختامية المرافقة والموقع عليها منهم جميعا والمعترف بصحة ما ورد بها بعد أن حـررت بحضور الجميع واطلاعهم اطلاعا تاما على حسابات الشركة وموجـوداتها وزماماتهـا وديونها ونتيجـة التصفية والمستندات المؤيدة لكل ذلك .

المادة الثانية : كنتيجة لهذه التصفية يعطى بموجب هذا كل من الشركاء مخالصة تامة ونهائية للآخـرين ولا يحق لمطالبتهم أو الرجوع عليهم بأي شيء كان بخصوص هذه الشركة .

المادة الثالثة : قد سلمت جميع دفاتر وسجلات الشركة ومستنداتها الهامة لـ .... بحافظة بيـد كل من المتعاقدين صـورة منها ، وذلك لحفظها بحالتها التي تسلمها بها مع التزامه بتقديم ما يلزم منها كلما دعت الحالة لذلك . وتبقى مسئوليته قائمة عنها مدة .... سنة من اليوم .

المادة الرابعة : اذا ظهرت بعد فسخ هذه الشركة ديون مستحقة لمصلحة الضرائب او غيرها لم يطالب بهـا حتى الآن تحمل كل من المتعاقدين نصيبه فيهـا بنسبة تعـادل حصته فى راس مال الشركة المنحلة ، واذا امتنع احدهم عن سداد نصيبه فيها واضطر الآخرون او احدهم لدفعه عنه لزمته الفـوائد بواقع ········· فى المائة سنويا من تاريخ الدفع لتمام السداد لصالح من تولى الدفـع ، واذا أعسر أحدهم وزع نصـيبه فى الديون على الباقين بنفس النسب .

ملاحظة: فى حالة وجود شركاء موصين يضاف الآتى :
(على الا يلتزم كل من الشركاء الموصين بأكثر مما حصله من تصفية الشركة) .

المادة الخامسة : قد وكل المتعاقدون ·········· احدهم (أو السيد الاسـتاذ ·········· المحامى) فى اتخـاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم بالسـجلات الخاصة بذلك والنشر عنه وقد دفع له مبلغ ········· نظير المصروفات والاتعاب ضمن مصروفات الشركة كما هو مذكور بالميزانية الختامية .

المادة السادسة: تحرر هذا العقد من ······ نسخة بيد كل من المتعاقدين واحدة منها للعمل بموجبهـا ، وتحفظ النسخة الأصلية بمقر الشركة ، أما النسخة البـاقية فتودع بمكتب السجل التجارى التابع له مركز الشركة.

الصيغة رقم ٢١٨
ملخص عقد فسخ شركة تضامن او توصية بسيطة
بعد تصفيتها

Extrait d'un Acte de Dissolution d'une Société en Nom Collectif
ou en Commandite Simple avant sa Liquidation

بموجب عقد محرر فى يوم ········ سنة ········ فسخت شركة التضامن (أو التوصية) المعنونة باسم «أ»وشركائه (ويذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، والمسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة ·········· الابتدائية تحت رقم ········ سجل تجارى رقم ······ والتى كانت منعقدة بين :

أولا : « أ » بن ·········· سن ·········· ومهنته ·········· وجنسيته ·········· وديانته ········ ومقيم ··································

ثانيا : ··································

ثالثا : ··································

رابعا : ··································

(اذا كان أحد الشركاء موصيا فلا يذكر اسمه ويكتفى بكتابة شريك موصى مذكور بالعقد) .

فسخت الشركة المذكورة ابتداء من ········ لانتهاءأجلها (أو قبل انتهاء مدتها) ، وقد تم تصفيتها وتسلم كل شريك حصته فيها وتخالص مع باقى الشركاء .

الصيغة رقم ٢١٩

نشرة عن ملخص عقد شركة تضامن أو توصية بعد تصفيتها

Insertion de l'Extrait d'un Acte de Dissolution d'une Société en Nom Collectif ou en Commandite Simple après sa Liquidation

بموجب عقد محرر فى تاريخ .... فسخت شركة التضامن (او التوصية) المعنونة « أ » وشركائه (تذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) ، والكائن مركزها بـــ .... والتى كانت قائمة بين « أ » و «ب» و «ج» و «د» (لا تذكر اسماء الشركاء الموصين ويكتفى بذكر عـــددهم) بموجب العقد المسجل ملخصـــه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ ...... تحت رقم .... سجل تجارى رقم ....ى.... وقد تم تصفيتها وتســـلم كل شريك حصته فيها وتخالص مع باقى الشركاء .

الفصل الخامس

اندماج الشركات

Fusion des Sociétés

الصيغة رقم ٢٢٠

عقد اندماج شركتين (١)

Acte de Fusion de Deux Sociétés

انه فى يوم .. ..

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .. .... سن ....ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........ ومقيم .. .. بصـــفته مديرا لشركة التضامن (أو التوصية

---

(١) ملاحظـــات :

١ ـــ يجوز ادماج شركتين او اكثر متضامنة أو موصية أو بعضها متضامن والباقى موصى .

٢ ـــ فى حالة ادماج شركتين أواكثر من ذوات الاسهم وجب الحصول على موافقة الجمعية العمومية لكل منها .

٣ ـــ يتم الاندماج اما بطريقة فسخ الشركات المندمجة وعمل عقد جديد تتبع فيه الاحكام العامة لانشاء الشركات واما بفســـخ الشركات المندمجة وابقاء عقـــد الشركة الدامجة كما هو مع تعديل قيمة رأس المال واضافة الشركاء الجدد وحصة كل منهم فى رأس المـــال والارباح وفائدة الطريقـــة الاخيرة هو توفير الرســـوم والاجراءات .

على انه اذا كثرت التعديلات المطلوب ادخالها فى عقد الشركة الدامجة وجب فسخ جميـــع الشركات المندمجة وتحرير عقد جديد تتبع فيه الاحـــكام العامة لانشاء الشركات .

(يذكر عنوانها وسمتها التجارية) والمفوض من جميع الشركاء فى الشركة المذكورة بابرام هذا العقد بموجب توكيل (يذكر تاريخ التوكيل ورقم التوكيل وما اذا كان موثقاً أو مصدقاً على توقيعات الموكلين) .... طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........ ومقيم .... بصفته مديرا لشركة التضامن (أو التوصية) (يذكر عنوانها واسمها التجارى) والمفوض من جميع الشركاء فى الشركة المذكورة بابرام هذا العقد بموجب توكيل (يذكر تاريخ ورقم التوكيل وما اذا كان موثقاً او مصدقاً علىتوقيعات الموكلين) .... طرف ثان .

اتفق المتعاقدان على الآتى :

المادة الاولى : بموجب هذا اندمجت شركة التضامن (أو التوصية) المعنونة باسم .... (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) الكائن مركزها بـ .... والمكونة بموجب عقد تحرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيدة بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم .... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى ....
مليم جنيه
برأس مال قدره .... دفع بواقع .... من الشريك الاول و .... من الشريك الثانى و .... من الشريك الثالث .. الخ . اندمجت الشركة المذكورة فى شركة التضامن (أو التوصية المعنونة باسم .... (تذكر أيضا السمة التجارية ان وجدت) ، الكائن مركزها بـ .... والمكونة بموجب عقد محرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيدة بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم ....
مليم جنيه
لمدة .... سنة تبدأ من .... الى .... برأس مال قدره .... دفع بواقع .... من الشريك الاول و .... من الشريك الثانى و .... من الشريك الثالث .... الخ .

المادة الثانية : يقر كل من المتعاقدين بصفته انه اطلع اطلاعاً تاماً على عقد تأسيس الشركة التى يمثلها الآخر وعلى دفاترها وميزانياتها ورصيدها ومالها من حقوق وما عليها من ديون وانه عاين موجوداتها من عقار ومنقول بمعاونة خبراء مختصين وانه وجدها مطابقة تماماً لكشف الجرد المقدم له من الشركة الاخرى كما يقر مدير كل شركة أن كشف الجرد المقدم من الشركة التىيمثلها هو صورة طبق الاصللحقيقة حالتها .

مليم جنيه
المادة الثالثة : تومت الشركتان على اساس البيانات الواردة بكشفى الجرد المرفقين بمبلغ .... للشركة
مليم جنيه
المندمجة ومبلغ .... للشركة الدامجة .

المادة الرابعة : كنتيجة لهذا الاندماج قد نسخت الشركة المندمجة ، وعلى مديرها اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بالفسخ فى السجلات الخاصة بذلك والاشهار عنه .

المادة الخامسة : تبقى الشركة الدامجة قائمة بجميــع نصوصها واشتراطاتها دون ادنى تعديل ســوى أنضمام الشركاء أصحاب الشركة المندمجة الى اصــحاب الشركة المذكورة وقد أصبح راس مال الشركة .... يخص فلانا .... فيه و .... و .... ويكون جميع الشركاء متضـامنين (أو يكون الـ........ متضامنين والباقون موصين) على أن توزع الارباح بين الشركاء بالنسب الآتية :

المادة السادسة : على مدير الشركة الدامجة اتخاذ الاجراءات اللازمة للتأشير بما تقدم فى السجلات الخاصـــة بذلك والنشر عنه بمصروفات على عاتق الشركة .

المادة السابعة : حرر هذا العقد من أربعة نسخ ، بيد كل من المتعاقدين واحــدة منها للعمل بموجبهــا ، وتحفظ النسخة الأصلية بمحفوظات الشركة. أما النسخة الباقية فتودع بمكتب الســجل التجارى التابع له مركز الشركة .

الصيغة رقم ٢٢١

ملخص عقد اندماج شركتين

Extrait d'un Acte de Fusion de Deux Sociétés

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... اندمجت شركة التضامن (أو التوصية) المعنونة باسم .... وشركائه (تذكر ايضــا السمة التجــارية انوجدت) ، الكائن مركزها بــ .... والمكونة بموجب عقد تحــرر بتاريخ .... ومسجل ملخصه بســجل الشركات بمحكمة .... الابتدائية بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيدة بالسجل التجارى بتاريخ .... تحت رقم .... لمدة .... سنة تبدأ من .... الى .... برأس مال قدره ...... بين :

١ ــ ....
٢ ــ ....
٣ ــ ....
٤ ــ ....

تذكر اسماء الشركاء المتضامنين فقط وعدد الشركاء الموصين .

اندمجت الشركة المذكورة فى شركة التضــامن (أو التوصية) المعنونة باسم .... (تذكر ايضا السمة التجارية ان وجدت) ، الكائن مركزها بــ .... والمكونة بموجب عقد محرر بتاريخ .... ومســجل ملخصه بسجل الشركات بمحكمة .... الابتدائيــة بتاريخ .... تحت رقم .... والمقيدة بالســجل التجارى بتاريخ ...... تحت رقم .... لمدة ...... سنة تبدأ من .... الى .... برأس مال قدره .... بين :

١ ـــ ....
٢ ـــ ....   } تذكر اسماء الشركاء المتضامنين فقط وعدد الشركاء الموصيين .
٣ ـــ ....
٤ ـــ ....

وعليه قد فسخت الشركة المندمجة وتبقى الشركة الدامجة قائمة بجميع نصوصها واشتراطاتها دون أدنى تعديل سوى انضمام الشركاء أصحاب الشركة المنضمة الى أصحاب الشركة المذكورة وقد أصبح رأس مال الشركة مبلغ .... يخص .... فيه و .... و .... الخ .

ويكون جميع الشركاء متضامنين (أو يكون الـ .... متضامنين والباقون موصين) « مع ملاحظة عدم ذكر اسماء الشركاء الموصين عند بيان نصيب كل منهم فى رأس المال » ، على ان توزع الارباح والخسائر بينهم كما هو موضح بعقد الاندماج .

الصيغة رقم ٢٢١

نشرة عن ملخص عقد اندماج شركتين

Extrait d'un Acte de Fusion de Deux Sociétés

بموجب عقد محرر فى يوم .... سنة .... اندمجت شركة التضامن (أوالتوصية) المعنونة باسم .... وشركاه (تذكر السمة التجارية ان وجدت) الكائن مركزها بـ .... والمكونة من .... « تذكر أسماء الشركاء المتضامنين وعدد الشركاء الموصين » وعليه قد فسخت الشركة الاولى المندمجة وتبقى الشركة الثانية الدامجة قائمةبجميع نصوصهاواشتراطاتها دون ادنى تعديلسوى انضمام الشركاء أصحاب الشركة المندمجة الى اصحاب الشركة المذكورة وأصبح رأس مالها ....

الفصل السادس

شركة المحاصـــة

La Société en Participation

الصيغة رقم ٢٠٢٢

عقد شركة محاصة ـــ لعملية واحدة ـــ

Acte de Société en Partipation ponr une Seule Opération

انه فى يوم .. ..

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........ ومقيم .. .. طرف أول.

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........ .. .. طرف ثان.

قد اتفق المتعاقدان على تكوين شركة محاصة فيما بينهما بالشروط الآتية :

١ ـــ تحديد العملية : يقر الطرف الاول أنه تعاقد مع شركة .... الكائن مركزها بـــ .... على استيراد الف متر حرير حسب العينة الموجودة تحت يده والتى اطلع عليها الطرف الثانى بسعر اجمالى قدره .... جنيها مصريا عن الصفقة جميعها بخلاف مصروفات الشحن والتأمين والجمرك تسليم ميناء الاسكندرية وستصل هذه البضاعة حوالى .... وقد اشترط دفع ثمنها بالكيفية الآتيـــة :

.... دفع فعلا من الطرف الاول للشركة وقت التعاقد بتاريخ ....

.... باقى الثمن فتح به اعتماد عن طريق بنك .... بالقاهرة .

٢ ـــ طريقة دفع الثمن : قبل «ب» ان يدفع لـــ « أ » نصف ثمن البضاعة الموضحة بالمـــادة السابقة وقد دفع له فعلا وقت التوقيع على هذا العقـــد مبلغ .... عبـــارة عن نصـــف جميع المبلغ التى دفعت من « أ » حتى الآن وقد تعهد «ب» بأن يدفع له أيضا النصف فى جميع المصروفات التى تستجد المتعلقة بهذه العملية والتى تستحق الدفع مستقبلا .

٣ ـــ طريقة بيع البضاعة : عند ورود البضاعة يتولى الطرف الاول بيعها باسمه خاصة وتحت اشراف الطرف الثانى على الا يقل سعر البيع عن متوسط ســـعر الجملة فى أسواق جمهورية مصر العربيـــة وقت البيع ـــ وفى حالة تعذر تصرف كل هذه البضاعة أو جزء منها فى ظرف .... شهر من تاريخ وصولها تقسم عينا ومناصفة بين الطرفين أو تباع بالمزاد العلنى بالطريقة التى يتفقان عليها .

٤ ـــ الارباح والخســـــائر : توزع الارباح والخسائر بين الطرفين بنسبة .... فى المائة للطرف الاول و .... فى المائة للطرف الثانى .

٥ ــ النزاع بين الشريكين : كل نزاع ينشــأ بين الشريكين او بين أحدهما وورثة الآخر أوممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

٦ ــ نظرا الى ان الطرف الاول هو الظاهر وحــده أمام مصلحة الضرائب والجهات الرسمية الاخرى فمن المتفق عليه بين الطرفين أن يحتجز الطــرف الاول تحت يده على ذمة ســداد الضرائب وغيرها التى ستستحق على الطرف الثانى مبلغ .... منحصته من ناتج البيع على أن تتم المحاسبة بين الطرفين بعد ذلك على المبلغ المحتجز بعد ســداد مطلوب الضرائب وغيرها .

٧ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين من نســختين بيد كل من الطرفين واحــدة منهما للعمل بموجبها.

الصيغة رقم ٢٢٣

عقد شركة محاصة ــ لعدة عمليات ــ

Acte de Société en Participation pour Plusieurs Opérations

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

اولا : « ١ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته.........
ومقيم .... طرف اول .

ثانيـــا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

ثالثا : ....
.... طرف ثالث .

قد اتفق المتعاقدون على تكوين شركة محاصــة فيما بينهم بالشروط الآتية :

١ ــ غرض الشركة : شراء .... وبيعها بالنقد لتجار الجملة .

٢ ــ التعامل باسم الشركة : تكون جميع المعاملات والتعاقد عن الشركة باسم الطرف الاول وحده وبارشاد باقى الشركاء وتحت اشرافهم .

٣ ــ مركز الشركة : مركز الشركة بشارع .... قسم او ناحيــة .... بمركز .... ولا يجوز نقله الا باتفاق الشركاء .

٤ ــ الارباح والخسائر : تدفع اثمان المشتريات من الشركاء مثالثة وتوزع الارباح والخسائر بينهم بهــذه النسبة ايضا بمجرد تصفية كل عملية مباشرة على أن تستنزل من أثمان البيــع المصروفات من اى نوع كانت .

وفى حالة تخلف احد الشركاء عن دفع نصيبه أو جزء منه فى ثمن احدى العمليات أو خسارتها لزمته فوائد المبالغ المستحق دفعها بواقع .... فى المائة سنويا من تاريخ استحقاقها دون حاجة لتنبيه أو انذار فضلا عما يترتب على ذلك من تعويضات .

٥ ــ مدة الشركة وانتهاؤها : تبقى الشركة قائمة طالما بقى الشركاء متفقين على ذلك ــ وتفسخ عند اخطار احدهم الآخرين بخطاب موصى عليه برغبته فى الانفصال وكذا عند وفاة أحدهم أو فقدان أهليته على ان تصفى العمليات التى تمت فعلا قبل ذلك .

٦ ــ حظر منافسة الشركة : محظور على كل شريك أن ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من أعمالها والا حق لباقى الشركاء مطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا .

٧ ــ نظرا الى أن الطرف الاول هو الظاهر وحده أمام مصلحة الضرائب والجهات الرسمية الاخرى فمن المتفق عليه بين المتعاقدين ان يحتجز الطرف الاول تحت يده مبلغ .... من حصة كل من الشركاء من ناتج البيع لسداد مستحقات الضرائب وخلافها طرف كل شريك على ان تتم المحاسبة بين الشريك الاول وكل من باقى الشركاء بعد سداد المستحق على كل شريك .

٨ ــ النزاع بين الشركاء : كل نزاع ينشأ بين الشركاء أو بينهم وبين ورثة أحدهم أو ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

٩ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل من الشركاء واحدة للعمل بموجبها .

١٠ ــ أتعاب العقد : أتعاب هذا العقد تحتسب ضمن المصروفات العامة .

الصفية رقم ٢٢٤

عقد شركة محاصة لاستغلال سينما (١)

Acte de Société en Participation pour l'Exploitation d'un Cinéma

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد ، بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته.........

ومقيم .... طرف أول .

---

(١) ملاحظة : تطبق هذه الصيغة على شركات المحاصة الخاصة باستغلال أى محل تجارى مثل مقهى أو مطعم أو مسرح وما شابه ذلك على أن تعدل الصيغة بما يطابق موضوع الاستغلال .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن ....
.... طرف ثان .

اتفق المتعاقدان على تكوين شركة محاصة بينهما بالشروط الآتية :

١ ـ غرض الشركة : استغلال دار السينما المملوكة لـ « أ » والكائنة بشارع .... رقم .... بمدينة .... والمستأجرة باسمه من .... بايجار شهرى قدره .... لمدة .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد .

٢ ـ التعامل باسم الشركة : تكون جميع المعاملات والتعاقد عن الشركة باسم « أ » وحده وبارشاد «ب» وتحت اشرافه .

٣ ـ ادارة الشركة : تكون الادارة الفنية والادارية لـ « أ » وحده (أو لكل من الطرفين) .

٤ ـ رأس مال الشركة : قد ساهم « أ » فى هذه الشركة بتقديم دار السينما بجميع مشتملاتها ومحتوياتها كالمبين تفصيلياً بكشف مرافق كما ساهم «ب» بمبلغ .... تعهد بدفعه بالكيفية الآتية : ....

٥ ـ مركز الشركة : يكون مركز الشركة بدار السينما نفسها .

٦ ـ مدة الشركة : تحددت مدة الشركة بـ .... سنة تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمدد اخرى ما لم يحصل تنبيه من احد الطرفين للآخر بخطاب موصى عليه قبل انتهاء أجلها أو أجل أية مدة مجددة بـ .... شهر على الأقل (أو لمدة .... تنتهى فى .... وهى نفس المدة الباقية من عقد ايجار دار السينما وتتجدد مع تجديد عقد الايجار المذكور) .

٧ ـ مرتب المدير : قد تقرر لـ « أ » كمدير للشركة مرتب شهرى قدره .... يدفع له فى نهاية كل شهر علاوة على حصته فى الارباح .

٨ ـ استهلاك موجودات السينما : يخصم من ايراد الشركة مبلغ .... شهرياً يدفع لـ « أ » فى نهاية كل شهر نظير استهلاك جميع آلات السينما ومعداتها ويحسب ضمن مصروفات الشركة على أن يلتزم « أ » بتجديد ما يلزم من الادوات والمعدات التى تستهلك بالاستعمال أو القدم واصلاحها بمصروفات على عاتقه .

٩ ـ دفاتر الشركة : تمسك الشركة دفاتر تجارية منظمة ترصد فيها جميع الايرادات والمصروفات وغيرها حسب الاصول التجارية وفى آخر كل ...... شهر يعمل جرد للأصول والخصوم وحساب الارباح والخسائر وتحرر ميزانية عمومية ويعتمد الحساب ويعتبر نهائياً بمجرد توقيع الطرفين عليه ـ ويكون من حق كل منهما فى اى وقت شاء أن يطلع على دفاتر الحساب ورصيده بنفسه أو بواسطة أو معاونة أحد الخبراء الحسابيين .

ويراعى فى تحديد قيمة الارباح والخسائر النهائية استنزال ايجار دار السينما ومرتبات المدير والمستخدمين والعمال وايجار الافلام واستهلاك الآلات والاعلانات والضرائب وغيرها من المصروفات التى يتطلبها حسن سير العمل .

١٠ ـ الارباح والخسائر : توزع الارباح والخسائر بين المتعاقدين بنسبة ...... فى المائة لـ « أ » و......

فى المائة لـــ «ب» وفى حالة ظهور خسارة فى احدى الميزانيات ترحل للميزانية التى تليها وهكذا ، ولا توزع الارباح على الشريكين الا بعد تغطيـــة خسارة الميزانية السابقة .

١١ــ فسخ الشركة : تفسخ الشركة قبل انتهاء مدتها باتفاق الشريكين أو اذا اتضح من احدى الميزانيات أن الخسارة قد جاوزت .... من تاريخ بدء الشركة ما لم يتفق على خلاف ذلك .

١٢ــ حظر منافسة الشركة : محظور على كل شريك ان ينافس الشركة بالقيام بأى عمل من اعمالها والا حق للشريك الآخر مطالبته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه هذا .

١٣ــ تصفية الشركة : فى حالة انتهاء عقد الشركة لأى سبب من الاسباب يسترد «ب» المبلغ المدفوع منـــه بعد استنزال نصيبه فى الخسارة ان وجدت وتعود دار السينما بجميع محتوياتها لـــ « أ » وحده على أن يلتزم بسداد المبلغ المستحق لـــ «ب» فى بحر .... يوم من تاريخ الفسخ والا لزمته الفوائد بواقع ...... فى المائة سنويا وتكون السينما بجميع مشتملاتها ضامنة لسداد مطلوب «ب» .

١٤ــ الوفاة وفقدان الأهلية : فى حالة وفاة احد الشريكين أو فقدان أهليته بافلاسه أو اعساره أو الحجر عليه تفسخ الشركة وتتبع اجراءات التصفية المتفق عليها بالمادة السابقة .

١٥ــ عدم النشر : بما ان هذا العقد شركة محاصة فلا يجـــوز النشر عنـــه كما أنه محظور على «ب» بتاتاً اطلاع الغير عليه وخصوصـــا موظفى الدار ومن تتعامل معهم ــ وفى حالة مخالفته ذلك يحق لـــ «ا» طلب فسخ العقد مع الزام «ب» بكافة التعويضـــــات .

١٦ــ النزاع بين الشريكين : كل نزاع ينشأ بين المتعاقدين أو بين احدهما وورثة الآخر او ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

١٧ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها عند اللزوم .

١٨ــ المصروفات والاتعاب : مصروفات هذا العقد وأتعابه تحتسب ضمن المصروفات العامة .

الصيغة رقم ٢٢٥

عقد شركة محاصة بين تاجر ووكيل بالعمولة

Acte de Société en Participation entre un Commercant et un placier

انه في يوم ....

حرر بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... وكيل بالعمولة وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف ثان .

اتفق الطرفان على ما يأتي :

المادة الاولى : بموجب هذا قبل «ب» بصفته وكيلا بالعمولة بوضع خبرته وتخصيص كل مجهوداته ووقته لتوزيع .... (يذكر نوع البضاعة التي ينتجها « أ » أوالتي يستوردها من الشركة التي يمثلها بجمهورية مصر العربية) والترويج لها بالاسعار الأساسية التي يحددها « أ » باتفاقه معه — مع العلم بأنه محظور على «ب» أن يقوم بمثل هذه الاعمال بنفسه او بالوساطة لصالح غيره .

المادة الثانية : جميع المبيعات التي يعقدها «ب» باسم « أ » رأسا وبالنقد حتما (او يدفع ...... في المائة من ثمنها نقدا والباقي بكمبيالات او سندات اذنية لا يزيد اجل استحقاق آخرها عن .... شهر وعلى الا يكون البيع بالأجل الا لبيوت او لتجار ذوي سمعة طيبة) .

وتعتبر جميع المبيعات التي تتم بواسطة « أ » أو تطلب منه رأسا سواء صدرت من عملائه الجدد أو السابقين على هذا العقد — انها تمت بفضل مجهودات «ب» ويكون لهذا الاخير نصيب في أرباحها .

المادة الثالثة : على « أ » المحافظة دائما على مستوى منتجاته والعمل على تحسينها بقدر الامكان لارضاء العملاء وتلافي المنافسة .

المادة الرابعة : مدة هذا العقد .... سنة تبدأ من .... وتنتهي في .... قابلة للتجديد لمدد اخرى مماثلة ما لم يخطر احد الشريكين الآخر بخطاب موصى عليه برغبته في الانفصال قبل نهاية مدة هذه الشركة او المدة المجددة بـ .... شهر على الاقل .

على أنه نظرا لأن « أ » لم يبرم هذا الاتفاق مع «ب» الا لزيادة مقطوعيته في المبيعات والارباح فاذا نقصت كمية المبيعات عن .... في الستة الاشهر الاولى (او السنة الاولى) حق لـ « أ » بعد .... يوما من اخطار«ب» بخطاب موصى عليه اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ودون حاجة للحصول على حكم بذلك وعلى الا يلتزم بدفع اي تعويض له عن ذلك .

المادة الخامسة : جميع المصروفات اللازمة لانتقالات «ب» واقامته في انحاء القطر التي يجول فيها وكذا مصروفات من يضطر للاستعانة بهم لمعاونته في مأموريته تدفع من«أ» وتحتسب ضمن مصروفات الشركة بشرط التصريح

بها من هذا الاخير واعتمادها منه بمقتضى كشوف شهرية تقدم له من «ب» وبشرط الا تتجاوز مبلغ
مليم جنيه
.... شهريا .

المادة السادسة : يمسك « ا » دفاتر تجارية منظمة ترصد فيها جميع المبيعات والمصروفات وغيرها حسب الأصول التجارية وفى آخر كل .... شهر يعمل جرد للأصول والخصوم وحساب الارباح والخسائر وتحرر ميزانية عمومية تعتبر نهائية بمجرد توقيع الطرفين عليها ـ ومن حق «ب» ان يطلع فى أى وقت شاء على الدفاتر ورصيد الحساب ـ ويراعى فى تحديد قيمة الارباح والخسائر النهائية استنزال أجور المستخدمين والعمال وايجار المحل ومصروفات انتقالات «ب» والاعلانات والضرائب (واستهلاك العدد والآلات ان وجدت) وغيرها من المصروفات التى يتطلبها حسن سير العمل .

المادة السابعة : توزع الارباح والخسائر بين المتعاقدين بنسبة .... فى المائة لـ «ب» و .... لـ «أ» وفى حالة ظهور خسارة فى احدى الميزانيات ترحل للميزانية التى تليها وهكذا ولا توزع ارباح على الشريكين الا بعد تغطية خسارة الميزانيات السابقة على أن « ا » يتعهد بأن يدفع لـ «ب» الى أن تحرر الميزانية الاولى مبلغ .... فى نهاية كل شهر تخصم من حصته فى الارباح ويتوقف دفع هذه المبالغ بظهور أول ميزانية سواء اتضح منها وجود ارباح أو خسائر .

المادة الثامنة : فى حالة وفاة احد الطرفين أو فقدان اهليته بافلاسه أو اعساره أو الحجر عليه يفسخ هذا العقد ويسرى الفسخ ابتداء من تحرير آخر ميزانية ويكون من حق «ب» أو ورثته او ممثليه الحصول على نسبة فى الارباح أو الخسائر محسوبة على أساس ما أظهرته آخر ميزانية بقدر المدة التى انقضت بين تحرير آخر ميزانية وبين فقدان أهلية أحد الطرفين أو وفاته .

المادة التاسعة : يتعهد « ا » بعدم التصرف بالبيع او التنازل عن محله طول مدة سريان هذا العقد كما انه محظور على كل من الطرفين طلب فسخه قبل نهاية مدته وفى حالة مخالفة احدهما لهذه الشروط يلزم بكافة التعويضات الناتجة عن ذلك .

المادة العاشرة : بما ان هذا العقد شركة محاصة فلايجوز النشر عنه كما انه محظور بتاتاً على «ب» أطلاع الغير عليه وخصوصا عملاء المحل وموظفيه وفى حالة مخالفته ذلك يحق لـ « أ » طلب فسخ العقد مع الزامه بكافة التعويضات .

المادة الحادية عشرة : كل نزاع ينشأ بين المتعاقدين اوبين أحدهم وورثة الآخر او ممثليه خاص بأى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة .... التجارية .

المادة الثانية عشرة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من الطرفين واحدة منهما للعمل بموجبها .

المادة الثالثة عشرة : مصروفات هذا العقد وأتعابه تحتسب ضمن المصروفات العامة .

الفصل السابع

الشركة ذات المسئولية المحدودة (١)

La Société à Responsabilité limitée

الصيغة رقم ٢٢٦

عقد شركة ذات مسئولية محدودة

Acte de Société à Responsabilité limitée

استحدث قانون الشركات رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ نوعا جديدا فى الشركات هو الشركات ذات المسئولية المحدودة ولتيسير أمر انشاء هذه الشركات على الراغبين فى ذلك اعدت وزارة التجارة والصناعة انموذجا لعقد الشركة ذات المسئولية المحدودة ليسترشد به أصحاب الشأن .

وفيما يلى النموذج المشار اليه .

الموقعون على هذا وهم (٢) :

١ — السيد (اسم الشريك ولقبه) المولود (تاريخ ومحل الميلاد) ومقيم فى (محل الاقامة) . وجنسيته .... وديانته .. ..

٢ — السيد .... المولود .... ومقيم فى .... وجنسيته .... وديانته ....

٣ — السيد .... المولود .... ومقيم فى .... وجنسيته .... وديانته .... الخ .. ..

قد أسسوا فيما بينهم شركة ذات مسئولية محدودة وفقاً لأحكام القانون رقم٢٦ لسنة ١٩٥٤ وأحكام هذا العقد .

ويقرر المؤسسون انهم قد راعوا القواعة التى يقرها القانون رقم٢٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه فى شأن عنوان الشركة وغرضها وعدد الشركاء ومقدار رأس المال واتمام الوفاء به بأسره وايداعه على الوجه المبين فى المادة ٦٧ من القانون المذكور واتمام توزيع الحصص .

---

(١) تراجع المادة ٦٣ من القانون فى تعريف الشركة والمادة ٦٨ فى أركان العقد . ويلغى الباب الرابع من هذا النموذج الخاص بمجلس الرقابة بالنسبة للشركات التى لا يزيد عدد الشركاء فيها على عشرة وكذلك كل اشارة فى النموذج تتصل بمجلس الرقابة .

(٢) تراجع المادتان ٦٦ — ١ و ٢ و ٦٩ — ١ واذا كان التوقيع بواسطة وكيل فيجب أن يكون التوكيل رسميا (م ٧٠٠ — مدنى) .

الباب الاول

تسمية الشركة ــ غرضها ــ مدتها ــ مركزها العام

مادة ١ ــ عنوان الشركة او اسمها هو .. ..
شركة ذات مسئولية محدودة (١) .

مادة ٢ ــ غرض الشركة هو .... (٢) .

مادة ٣ ــ مدة الشركة هى .... سنة تبدا من تاريخ قيدها فى السجل التجارى . ويجوز اطالة المدة بالشروط المبينة فى هذا العقد (٣) .

مادة ٤ ــ يكون مركز الشركة العام ومحلها القانونى بمدينة .... شارع .... رقم ....

ويجوز لمديرى الشركة أن يقرروا نقــل المركز العام الى اية جهة اخرى فى نفس البلد كما يجوز لهم أن يقرروا انشاء فروع او وكالات للشركة فى مصر او فى الخارج .

واذا نقل المركز العام الى بلد آخر فيلزم ان يكون ذلك بناء على قرار من الجمعية العموميــة غير العادية للشركاء وفقا للأحكام المقررة فى المادة ٢٩ من العقد .

مادة ٥ ــ حدد راس مال الشركة بمبلغ .... جنيه موزع الى .... حصة قيمة كل منها .... منها .... حصة نقدية .... قيمتها جنيه و ...... حصة عينية قيمتها ...... جنيه (٤) .

وهذه الحصص موزعة بين الشركاء على الوجه الآتى :

اسم صاحب الحصة	عدد الحصص النقدية	عدد الحصص العينية	القيمة بالجنيهات
ــ	ــ	ــ	ــ
ــ	ــ	ــ	ــ
الخ ...			
المجموع	ــ	ــ	ــ

ويقرر الشركاء أن الحصص النقــدية دفعت قيمتها بالكامل وقدرها .... جنيــه واودعت فى

(١) تراجع المادتان ٦٥ و ٦٨ ــ ١ .
(٢) تراجع المادة ٦٤ .
(٣) تراجع المادة ٨٥ .
(٤) تراجع المادتان ٦٣ ــ ٢ و ٧١ .

بنك .... بموجب الشهادة المرافقة (١) .

وفيما يلى بيان الحصص العينية المقدمة من فلان وفلان (٢) .

١ ــ قدم السيد .... ما يأتى............

٢ ــ وقدم السيد .... ما يأتى............

مادة ٦ ــ كل حصة فى راس مال الشركة تخول صاحبها الحق فى حصة متعادلة فى أرباح الشركة وفى ملكية موجوداتها . ولا يلتزم الشركاء الا فى حدود قيمة حصصهم .

والحقوق والالتزامات المتعلقة بالحصة تتبعها فى أيدى كل من تؤول اليه ملكيتها ويترتب حتما على ملكية الحصة قبول احكام هذا العقد وقرارات الجمعية العمومية .

مادة ٧ ــ يجوز زيادة راس المال على دفعة واحدة اواكثر سواء باصدار حصص جديدة او بتحويل المال الاحتياطى الحر الى حصص وذلك بقرار من الجمعية غير العادية للشركاء وفقاً للأحكام المقررة فى المادة ٢٩ من العقد .

وفى حالة اصدار حصص نقدية جديدة يكون للشركاء حق افضلية الاكتتاب فيها بنسبة عدد ما يملكه كل منهم من حصص قديمة . ويستعمل هذا الحق وفقاً للأوضاع وبالشروط التى تعينها الادارة بموافقة مجلس المراقبة ما لم تقرر الجمعية العمومية غير الاعتيادية خلاف ذلك .

مادة ٨ ــ للجمعية العمومية غير الاعتيادية أن تقرر تخفيض رأس المال لأى سبب وعلى أن لا يقل عن الف جنيه ويكون التخفيض بالكيفية التى تراها الجمعية وبالاخص عن طريق انقاص عدد الحصص اواسترداد بعضها أو تخفيض القيمة الاسمية لكل منها عن عشرين جنيها .

مادة ٩ ــ الحصص قابلة للانتقال بين الشركاء بلا قيد ويجب أن تخطر به الشركة لاثباته فى السجل الخاص بذلك .

ويجب على من يعتزم بيع حصته للغير ان يخطر ادارة الشركة بذلك بخطاب موصى عليه يتضمن اسم ولقب المتنازل اليه ومهنته ومحل اقامته وعدد الحصص المتنازل عنها . وتقوم الادارة بدورها باخطار الشركاء فى بحر الثلاثة أيام التالية . وللشركاء خلال شهر من الاخطار ان يستردوا الحصة بالشروط نفسها .

وبعد انقضاء شهرمن ابلاغ العرض دون ان يستعمل احد الشركاء حق الاسترداد يكون الشريك

---

(١) تراجع المادة ٦٧ ــ ١ من القانون والقرار الوزارى رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ .
(٢) تراجع المادتان ٦٧ ــ ٢ و ٦٨ ــ ١ والملحق المرافق .

حرا فى التصرف فى حصته واذا استعمل حق الاسترداد اكثر من شريك قسمت الحصة المبيعـــة بينهم بنسبة حصة كل منهم (١) .

مادة ١٠ ــ يعـد بمركز الشركة ســجل خاص للشركاء يتضمن ما يأتى :

(١) أسماء الشركاء وجنسياتهم ومهنتهم .

(٢) عـــدد الحصص التى يملكها كل شريك ومقدار ما دفعه .

(٣) التنازل عن الحصص أو انتقال ملكيتها مع بيان تاريخه وتوقيع المدير والمتنازل له فى حالة التصرف بين الأحياء وتوقيع المدير ومن آلت اليه الحصة فى حالة الانتقال بسبب الموت ولا يكون للتنـــازل أو الانتقال اثر بالنسبة الى الشركة أو الى الغير الا من تاريخ قيده فى السجل .

ويجوز لكل شريك ولكل ذى مصلحة من غير الشركاء الاطـــلاع على هـــذا السجل فى ساعات عمـــل الشركة .

وترسل فى شـــهر يناير من كل ســـنة قائمة بالبيانات الواردة فى هذا السجل او عن كل تغيير يطـــرأ عليها الى مصلحة الشركات بوزارة التجـــارة والصناعة .

الباب الثالث

ادارة الشركة (٢)

مادة ١١ ــ يتولى ادارة الشركة السيد .... المقيم فى .... باعتباره المدير الوحيد وتنتهى وظيفته فى .... (أو يبـــاشر الادارة لمدة غـــير محددة) .

أو يتولى ادارة الشركة مديرون تعينهم الجمعية العموميـــة من بين الشركاء أو من غيرهم .

واستثناء مما تقدم عين الشركاء هيئة الادارة الاولى من :

١ ــ السيد .... المقيم فى ....

٢ ــ السيد .... المقيم فى ....

الخ ....

وتنتهى وظيفة المديرين فى .... « أو يباشرون وظيفتهم لمدة غير محدودة » .

مادة ١٢ ــ يمثل المدير / المديرون الشركة فى علاقاتها مع الغير ولهم « منفردون أو مجتمعون أو .... » فى هذا الصدد أوسع السلطة للتعامل باسمها واجراء كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غـــرض

---

(١) تراجع المادتان ٧٣ و ٧٤ .

(٢) تراجع المواد ٧٥ و ٧٦ و٧٧ ويلاحظ أن معظم الأحكام الواردة فى هذا الباب هى على سبيل المثال .

الشركة وعلى الأخص تعيين ووقف وعـزل وكلاء ومستخدمى الشركة وتحديد مرتباتهم واجـورهم ومكافآتهم وقبضودفع المبالغ وتوقيع وتحويل وبيع وتسـديد كافة السندات الاذنية التجـارية وابرام جميع العقود والمشارطات والصفقات التى تتعلق بمعامـلات الشركة بالنقد أو بالأجـل . وله شراء جميع المـواد والمهمات والمنقولات . وله أن يقترض بطريق فتح الاعتمادات ... الخ .

أما القروض غير المفتوح بها اعتمادات بالبنوك والمشتريات والمبادلات وبيع المحـلات التجارية والعقارات والرهون وكذلك الاشتراك فى المؤسسات الاخرى فلا يجوز اجراؤها الابعد موافقة الجمعية العمومية غير العادية « أو بنـاء على قـرار اجماعى من الشركاء »(١) .

مادة ١٣ — المدير قابل للعزل فى أى وقت بقـرار مسبب يصـدر من الجمعية العموميـة غير العادية « أو بقـرار اجمـاعى من الشـركاء » وله ان يسـتقيل فى نهاية السـنة المالية على أن يقدم الاسـتقالة الى :

باقى المديرين

رئيس مجلس الرقابة قبل ذلك بـ .... شهر على الأقل .

الجمعية العمومية

مادة ١٤ — فى حالة انتهاء وظيفة أحد المديرين فعلى الباقين خلال شهر أن يدعوا الجمعية العمومية غير العـادية للانعقاد للنظر فى الامر وتعيين مدير جديد .

مادة ١٥ — للمديرين فى علاقتهم مع بعضهم وكتدبير ذى صفة داخلية أن يؤلفوا مجلس ادارة يتولى بنفسه تعيين رئيسه وسكرتيره .

ويجتمع مجلس الادارة بناء على طلب الرئيس أو عضوين آخرين من أعضائه كلما دعت مصلحة الشركة الى ذلك.ويعقـد الاجتماع فى مركز الشركة أو فى أى مكان آخر يعينه خطاب الدعوة .

ولا تعـد مداولاته صحيحة الا اذا كان نصف اعضاء مجلسالادارة على الأقلحاضرين الاجتماع .

وتصدر قرارات مجلس الادارة بأغلبية أصوات المديرين الحاضرين واذا تساوت الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا وتثبت القـرارات المذكورة فىمحاضر تدون فىسجل خاص ويوقع عليها المديرون الذين اشتركوا فى اصـدار هذه القرارات . ويصدق رئيس المجلس على صور او مستخرجات هذه المحاضر .

ويتداول مجلس الادارة فى جميع المسائل المعروضة عليه والتى تتعلق بادارة شئون الشركة .

ويجب على المجلس أن يبت بصفة خاصة فى كل عملية أو تعاقد يترتب عليه تعهـد من الشركة أو مصروف تزيد قيمته على (١٠٠ جنيه مثـلا) دون أن يكون للغير أن يطالبوا بأى اثبات فىهذا الصدد

ويجب على المديرين أن يقوموا بتنفيـذ القراراتالصادرة من مجلسالادارة وأن يتبعوا تعليماته وارشـاداته والا عزلوا من وظيفتهم والزموا بتعويضات للشركة .

مادة ١٦ — للمديرين الحق فى قبض مبلغ سنوى اجمالى قدره .... جنيه بصـفة مكافأة تدفع كل (شـهر

(١) الفقرة الاولى من هذه المادة على سبيل المثال .

أو ثلاثة شهور مثلا) وتقيد بحساب المصروفات العمومية . وذلك علاوة على حقهم فى استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .

ولهم ايضا حق الحصول على حصة فى الارباح على الوجه المبين فى المادة ٣٥ من هذاالعقد.

ويتم توزيع هذه المبالغ بين المديرين طبقا لما يتفق عليه فيما بينهم .

مادة ١٧ — جميع العقود والفواتير والاسماء والعناوين التجارية والاعلانات وجميع الاوراق والمطبوعات الاخرى التى تصدر من الشركة يجب أن تحمل تسمية الشركة وان تسبقها أو تلحقها عبارة « شركة ذات مسئولية محدودة » مكتوبة بأحرف واضحة ومقروءة ، مع بيان مركز الشركة وبيان رأس المال اذا لم يكن أقل من قيمته الثابتة فى آخر ميزانية.

ولا يكون التصرف ملزما للشركة الا اذا وقعه المدير أو غيره من مستخدمى الشركة مشفوعاً بالصفة التى يتعامل بها .

مادة ١٨ — تكون تبليغات الشركة المشار اليها فى هذا العقد سواء كانت بين الشركاء أوبينهم وبين الشركة على هيئة خطابات موصى عليها .

الباب الرابع

مجلس الرقابة (١)

مادة ١٩ — يكون للشركة مجلس رقابة مؤلف من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن .... عضوا على الأكثر تعينهم الجمعية العمومية من بين الشركاء وتقدر أتعابهم .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون أول مجلس رقابة من .... عضوا هم :

١ — السيد .... المقيم فى ....

٢ — السيد .... المقيم فى ....

٣ — السيد .... المقيم فى ....

مادة ٢٠ — يعين أعضاء مجلس الرقابة لمدة .... سنوات (ثلاثة مثلا) .

غير ان مجلس الرقابة المعين فى المادة السابقة يبقى قائما بأعماله لمدة .... سنة وفى نهاية هذه المدة يتجدد المجلس بأجمعه وبعد ذلك يتجدد ثلث الأعضاء (مثلا) فى كل سنة عند انعقاد الجمعية العمومية العادية . ويعين الثلثان الأولان بطريق الاقتراع ثم يتجدد الاعضاء بعد ذلك بحسب الأقدمية فى التعيين . فاذا كان عدد أعضاء المجلس غير قابل للقسمة على ثلاثة اندمج العدد الباقى فيمن يتناولهم آخر تجديد . ويجوز دائما اعادة انتخاب الاعضاء الذين انتهت مدة عضويتهم.

مادة ٢١ — يشترط أن يكون عضو مجلس الرقابة مالكاً لعدد من حصص الشركة قدره .... حصة على الأقل تخصص لضمان الاخطاء التى يرتكبها خلال عضويته وتكون هذه الحصص غير قابلة للتداول خلال المدة المذكورة(٢) .

---

(١) تراجع المواد ٧١ و ٨٠ و ٨١ والملاحظة رقم ١ فى الصفحة الاولى من النموذج .
(٢) حكم هذه المادة اختيارى .

مادة ٢٢ – لمجلس الرقابة أن يعين أعضاء فى مراكز الأعضاء التى تخلو خلال السنة بسبب الاستقالة أو الوفاة أو لأى سبب آخر ويجب اجــراء ذلك خلال الشهر التالى للخلو اذا نقص عدد الاعضاء عن ثلاثة .

والاعضاء الذين يعينون على هذا الوجه يتسلمون العمل فى الحال على أن للجمعية العمومية فى أول اجتماع لها أن تقر تعيينهم أو أن تعين آخرين بدلا منهم . والعضـــو الذى يعين فى محل الآخـــر يبقى قائما بأعماله فى المدة المتبقية من وكالته .

مادة ٢٣ – يعين مجلس الرقابة من بين أعضائه رئيســاً وسكرتيرا وعنــد غياب الرئيس يعين المجلس العضـــو الذى يقوم بأعمال الرئيس مؤقتا .

ويعقد مجلس الرقابة فى مركز الشركة أو فى أى مكان آخــر يحدده خطــاب الدعـــوة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو (عضوين من أعضائه مثلا) ويجوز دعوته الى انعقاد غير عادى بناء على طلب ادارة الشركة .

ويلزم لصحة المداولات ان يـــكون نصف أعضاء المجلس على الأقل حاضرين وتصـــدر القرارات بأغلبية أصـــوات الحاضرين واذا تســـاوت الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل خاص ويوقع عليها الرئيس والسكرتير ويصدق رئيس المجلس على صور أومستخرجات هذه المحاضر .

مادة ٢٤ – يقوم مجلس الرقابة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع ادارة الشركة . وعليه فحص الدفاتر والحسابات والخزينة ومحفظة الاوراق المالية وقيم الشركة .

ويقدم كل سنة الى الجمعيـــة العمومية تقريرا بنتيجة اعماله يبين فيه المخالفات والاخطـــاء التى قد يجدها فى قوائم الجرد كما يبين الاسباب التى قد تحول دون اجراء توزيع حصص الارباح التى قد تقترحها ادارة الشركة .

مادة ٢٥ – لأعضاء مجلس الرقابة الحق فى ان يتقاضوا مبلغ .... جنيه بصفة « بدل حضور او مكافأة » يجرى توزيعه بينهم حسب ما يتراءى لهم .

مادة ٢٦ – الجمعية العمومية المكونة تكويناً صحيحا تمثل جميع الشركاء ولا يجوز انعقادها الا فى .... « المدينة التى يقع بها مركز الشركة » .

مادة ٢٧ – لكل شريك حق حضور الجمعية العمومية مهما كان عدد الحصص التى يمتلكها ســـواء كان ذلك بطريق الاصالة أو بطريق انابة شريك آخــر لتمثيله فى الجمعية .

ولكل شريك عدد من الاصوات بقدر عدد ما يملكه أو يمثله من حصص دون تحديد .

---

(١) تراجع المادتان ٨٢ و ٨٣ .

مادة ٢٨ ـ يراس الجمعية العمومية رئيس مجلس الرقابة وعند غيابه يراسها احد زملائه يختاره المجلس ويعين الرئيس سكرتيرا ومراجعا لفرز الاصوات على أن تقر الجمعية العمومية تعيينهما .

مادة ٢٩ ـ توجه الدعوة لحضور الجمعيات العمومية بموجب خطابات موصى عليها ترسل لكل شريك قبل موعد انعقادها بخمسة عشر يوما على الأقل ويجوز تخفيض هذه المهلة الى سبعة ايام بالنسبة للجمعيات غير العادية او الجمعيات المنعقدة بناء على دعوة ثانية .

ويجب أن تشمل خطابات الدعوة على بيان جدول الاعمال ومكان الاجتماع وزمانه .

مادة ٣٠ ـ لا يجوز للجمعية العمومية أن تتداول فى غير المسائل الواردة فى جدول الاعمال المبين فى خطاب الدعوة والقرارات التى تصدرها الجمعية العمومية طبقاً لعقد الشركة تكون ملزمة لجميع الشركاء بما فيهم الغائبين والمخالفين فى الراى وعديمى الاهلية .

مادة ٣١ ـ تنعقد الجمعية العمومية العادية كل سنة بناء على دعوة من ادارة الشركة خلال الستة شهور التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وتجتمع على الأخص لسماع تقرير المديرين عن نشاط الشركة ومركزها المالى وتقرير مجلس الرقابة والتصديق عند اللزوم على الميزانية وحساب الارباح والخسائر وتحديد حصص الارباح التى توزع على الشركاء وتعيين المديرين أو أعضاء مجلس الرقابة وتحديد مكافآتهم وغير ذلك من المسائل التى لا تدخل فى اختصاص الجمعية غير العادية .

ولا تكون قرارات الجمعية العمومية العادية صحيحة الا اذا صدرت بأغلبية الاصوات التى تمثل راس المال فاذا لم تتوافر هذه الاغلبية فى الاجتماع الأول تعين عقد الجمعية العمومية ثانية خلال الثلاثين يوما التالية .

ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحا مهما كان عدد الحصص الممثلة فيه وتصدر القرارات بأغلبية الاصوات وفى حالة التساوى يرجح الراى الذى فى جانبه الرئيس .

مادة ٣٢ ـ للجمعية العمومية غير العادية ان تعدل مواد عقد الشركة عدا ما تعلق منها بغرض الشركة الاصلى أو زيادة التزامات الشركاء .

ولا تكون قرارات الجمعية صحيحة الا اذا توافرت الاغلبية العددية للشركاء الحائزة لثلاثة ارباع المال (١) .

على أنه اذا كان القرار يتعلق بعزل احد المديرين فان الأغلبية تحسب بعد استبعاد الحصص التى يمثلها المدير المقترح عزله واذا كان القرار يتعلق بالمساس بحقوق فئة من الحصص فلا يكون صحيحا الا اذا توافرت الاغلبية المطلوبة بالنسبة لكل فئة من أصحاب الحصص .

---

(١) طبقا للمادة ٨٣ يجوز أن يشترط العقد اغلبية اخرى .

مادة ٣٣ ـــ يجوز للمديرين دعوة الجمعية العمومية لانعقاد غير عادى كلما دعت الضرورة الى ذلك .

ويجوز لمجلس الرقابة أن يتولى توجيه الدعوة اذا طلب من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقوم المديرون بتوجيه الدعوة .

ويجوز أن تدعى الجمعية العمومية بناء على طلب شريك أو أكثر يمثل أكثر من نصف راس المال اذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية أيام دون ان يقوم المديرون بتوجيه الدعوة .

ويوضع جدول الاعمال بمعرفة « الجهة التى وجهت الدعوة للانعقاد » .

(المديرين أو مجلس الرقابة أو الشركاء حسب الاحوال) .

مادة ٣٤ ـــ لكل شريك أثناء انعقاد الجمعية العمومية حق مناقشة المسائل الواردة فى جدول الاعمال ويكون المديرون ملزمين بالاجابة على اسئلة الشركاء بالقدر الذى لا يعرض مصالح الشركة للضرر .

فاذا رأى أحد الشركاء ان الرد على سؤاله غير كاف احتكم الى الجمعية العمومية وكان قرارها واجب التنفيذ .

مادة ٣٥ ـــ تدون مداولات الجمعية العمومية وقراراتها فى محاضر تقيد فى سجل خاص ويوقع عليها رئيس الجمعية والسكرتير والمراجع . ويصدق رئيس الجمعية على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

الباب السادس

سنة الشركة ـــ الجرد ـــ الحساب الختامى ـــ المال الاحتياطى ـــ توزيع الارباح (١)

مادة ٣٦ ـــ تبتدىء سنة الشركة من أول يناير مثلا وتنتهى فى (آخر ديسمبر مثلا) من كل سنة على ان السنة الاولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة النهائى حتى (آخر ديسمبر مثلا) من السنة التالية .

وتنعقد أول جمعية عمومية عقب هذه السنة .

مادة ٣٧ ـــ على مديرى الشركة ان يعدوا عن كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العمومية خلال (ستة اشهر على الاكثر) من تاريخ إنتهائها ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الارباح والخسائر تقريرا عن نشاط الشركة خلال السنة المالية ومركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

وتودع الميزانية بعد انقضاء خمسة عشر يوما من اعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن ان يطلب الاطلاع عليها .

ويجوز لكل شريك خلال الخمسة عشر يوما التى تسبق انعقاد الجمعية العمومية أن يطلع بنفسه او بواسطة وكيل يختاره من بين الشركاء أو من غيرهم على هذه الاوراق وكذلك على تقرير مجلس الرقابة .

---

(١) تراجع المادتان ٨٤ و ٦٨ ـــ ٢ .

مادة ٣٨ ــ توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعــد خصم جميــع المصروفات العمومية والتــكاليف الاخــرى كما يأتى :

١ ــ يبــدأ باقتطاع مبلغ يوازى (٥ ٪ على الأقل) من الارباح لتكوين احتياطى . ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدرا يوازى (٢٠ ٪ على الأقل) من رأس المال ومتى مس الاحتياطى تعين العــود الى الاقتطاع (١) .

٢ ــ ثم يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصــة أولى من الارباح قــدرها (٥ ٪ على الأقل) للشركاء عن قيمة حصصهم . على أنه اذا لم تسمح أرباح الشركة فى ســنة من السنين بتوزيع هذه الحصــة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

٣ ــ يخصص بعــد ما تقدم (١٠ ٪ على الأكثر) من الباقى لمكافأة المديرين .

٤ ــ يوزع الباقى من الارباح بعد ذلك على الشركاء كحصــة اضافية فى الارباح او يرحل بنــاء على اقتراح مجلس الادارة الى السنة المقبلةاو يخصص لانشــاء مال للاحتياطى أو للاستهلاك غــير عاديين .

أما الخسائر ــ ان وجدت ــ فيتحملها الشركاء بنسبة عدد حصصهم دون أن يلزم أحدهم بأكثر من قيمة حصصه .

مادة ٣٩ ــ يستعمل المال الاحتياطى بناء على قرار مجلس الادارة فيما يكون أوفى بمصالح الشركة .

مادة ٤٠ ــ تدفع حصص الارباح الى الشركاء فى المكان والمواعيد التىيحددها المديرون. ويجوز للمديرين بموافقة مجلس الرقابة ان يقوموا بتوزيــع مبلغ من اصل حصــص أرباح السنة الجــارية اذا كانت الارباح المخصــصة والجارية تسمح بذلك .

الباب السابع
المنــــازعات

مادة ٤١ ــ لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصــلحة العامة والمشتركة للشركة ضد المديرين او ضد احدهم الا باسم مجموع الشركاء وبمقتضى قــرار من الجمعية العمومية .

ويجب على كل شريك يريد اثارة نزاع من هذا القبيل ان يخطرالمديرين بذلك بخطاب موصى عليه قبل انعقاد الجمعية العمومية التالية بشهر واحد على الأقل ويجب على المديرين ادراج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

فاذا رفضت الجمعيــة هذا الاقتراح لم يجز لأى شريك اعادة طرحه باسمه الشخصي اما اذا قبل فتعين الجمعية العموميــة لمباشرة الدعوى مندوبا او اكثر ويجب ان توجــه اليهم جميــع الاعلانات الرسمية .

---

(١) يجوز أن يتضمن عقد الشركة أحكاما خاصة بتكوين احتياطيات أخرى .

الباب الثامن

حل الشركة ـــ تصفيتها (١)

مادة ٤٢ ـــ عند انتهاء مدة الشركة او فى حالة حلها قبل الأجل المحدد تعين الجمعية العمومية بناء على طلب المديرين طريقة التصفية وتعين مصفيا أوجملةمصفين وتحدد سلطتهم .

وتنتهى سلطة المديرين بتعيين المصفين . اما سلطة الجمعية العمومية فتبقى قائمة طوال مدة التصفية الى أن يتم اخلاء عهدة المصفيين .

الباب التاسع

احكام ختامية

مادة ٤٣ ـــ يقيد هذا العقد فى السجل التجارى وينشر طبقا للقانون وقد فوض الشركاء السيد . . . . . . فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة فى هذا الشأن .

المصروفات والنفقات والاجور والتكاليف المدفوعة فى سبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العمومية .

ملحق

نموذج للمواد الخاصة بتقدير حصة عينية

(الباب الثانى من العقد مادة ٥)

اذا دخل شريك « مثلا » بحصة عينية (مصنع معد لصناعة البويات والالوان مثلا) فى شركة ذات مسئولية محدودة فيتعين اثبات هذه الحصة فى المادة ٥ من نموذج العقد وفقاً للآتى :

مادة ٥ ـــ حدد راس مال الشركة بمبلغ . . . . « تراجع مادة ٥ من نموذج العقد » .

وفيما يلى بيان الحصة العينية المقدمة من السيد « أ » أحد الموقعين على هذا العقد :

١ ـــ قدم السيد « أ » لهذه الشركة المحل الصناعى والتجارى لصناعة البويات والالوان وتجارتها المملوك له والكائن بشارع عبد العزيز رقم ١٥ قسم الموسكى بالقاهرة والذى يشمل العناصر المعنوية والعناصر المادية الموضحة فيما يلى :

« أ » الاسم التجارى وشهرة المحل والعملاء .

«ب» الحق فى ايجار الاماكن التى يشغلها المحل التجارى والمصنع والمخازن والمستودعات عن المدة الباقى سريانها من العقود . وذلك على التفصيل الآتى :

عقد ايجار المحل الكائن بشارع عبد العزيز رقم ١٥ لمدة تنتهى فى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٣ بايجار

---

(١) تراجع المواد ٨٦ و ٦٦ ـــ ٣ .

شهرى قدره ١٥ جنيها بموجب عقد عرفى صادر من مالك العقار السيد / ...... ومحرر فى اول يناير سنة ١٩٥٠ ثابت التاريخ بمكتب الشهر العقارى والتوثيق بالموسكى فى ٥ يناير ١٩٥٠ .

عقد ايجار المصنع الكائن.......... الخ .

عقد ايجار المستودع الكائن .... الخ .

(ج) ارباح والتزامات جميع الصفقات والمعاملات والاتفاقات والعقود التى قد تكون مبرمة مع الغير لاستغلال المحل وعلى الأخص مع المستخدمين والعملاء .

(د) الآلات والادوات والمهمات وأثاث المكاتب الموجودة فى المحل والمصنع والمخازن والتى تستخدم فى استغلال المحل .

(هـ) المواد الأولية والمواد الصناعية والبضائع المتعلقة بالمحل فى تاريخ التوقيع على هذا العقد .

وقد استثنى السيد « أ » من الحصة المقدمة منه واحتفظ بعناصر موجوداته التجارية الأخرى وعلى الأخص النقدية بالصندوق والبنوك والزمامات من اى نوع كانت الموجودة فى تاريخ التوقيع على هذا العقد .

٢ ــ تؤول ملكية الموجودات المقدمة للشركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد ويبدأ حق التمتع بها من نفس التاريخ . وقد قدمت هذه الحصة العينية خالية من جميع القيود ومع الضمانات القانونية .

ويقرر السيد « أ » صراحة انه يمتنع عن تأسيس او شراء او استغلال او الاشتراك فى محل تجارى او صناعى يقوم بنشاط مماثل لنشاط الشركة أو الاهتمام به بطريق مباشر او غير مباشر وذلك طول مدة قيام الشركة .

٣ ــ تتسلم الشركة الموجودات المقدمة بحالتها الراهنة وليس لها حق الرجوع على مقدم الحصة باى صورة كانت بسبب قدم او رداءة المهمات او اثاث المكاتب او غير ذلك من الموجودات .

وتنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الموجودات الى الشركة اعتبارا من تاريخ التوقيع على هذا العقد .

٤ ــ حددت القيمة الاجمالية للحصة العينية المقدمة من السيد « أ » بالاتفاق بين الموقعين على هذا بمبلغ ٥٠٠٠ جنيه على الوجه الآتى :

(أ) العناصر المعنوية	١٠٠٠
(ب) الآلات والمهمات والادوات وأثاث المكاتب	٢٨٠٠
(ج) المواد الاولية والمواد الصناعية والبضائع	١٢٠٠
المجموع	٥٠٠٠

« تلى ذلك المادة السادسة طبقا للنموذج » .

الفصل الثامن

الشركة المساهمة

La Société Anonyme

القرارات الوزارية بتاريخ ١٧ ابريل سنة ١٨٩٩ و ٣ يونيه سنة ١٩٠٦ و ٣١ مايو سنة ١٩٢٧ المنشورة فى الوقائع المصرية تباعا بتاريخ ٦ مايو سنة ١٨٩٩ و ٤ يونيو سنة ١٩٠٦ و ٢٣ يونيه سنة ١٩٢٧ .

والقانون رقم ١٣٨ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٩ لسنة ١٩٤٩ .

والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ والقانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ .

الصيغة رقم ٢٢٧

عقد ابتدائى لشركة مساهمة

Acte Préliminaire d'une Société Anonyme

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من : (١)

....

....

....

المادة الاولى : اتفق المتعاقدون على أن يؤلفوا فيما بينهم جماعة ترمى الى انشاء شركة مساهمة متمتعة بجنسية جمهورية مصر العربية بترخيص حكومة جمهورية مصر العربية (٢) طبقاً لأحكام القانون النافذ والنظام الملحق بهذا العقد .

المادة الثانية : اسم هذه الشركة هو (٣) ....

المادة الثالثة : غرض هذه الشركة هو ....

---

(١) ملاحظات : لا يجوز الترخيص فى انشاء شركة مساهمة الا اذا كان عدد الشركاء المؤسسين سبعة على الأقل (فقرة ١ مادة ٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٠٥٤) ويعتبر مؤسسا كل من وقع العقد الابتدائى للشركة (فقرة ٥ مادة ١٥ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤) .

(٢) تستبدل بعبارة بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية عبارة باشهاد رسمى فى الحالات التى يتم فيها انشاء الشركة با شهاد رسمى .

(٣) تراعى احكام المادتين ٣٢ و ٣٣ من قانون التجارة والفقرة الثانية من المادة ٢ والفقرة الثانية من المادة ؛ والمادة ٧ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ .

ويجوز للشركة أن يكون لها مصلحة مع الهيئـــات التى تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها او التى قد تعاونهـــا على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج كما يجوز لها أن تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات المذكورة أو ان تندمج فيها أو تشتريها او تلحقها بها .

المادة الرابعة : يكون مركز الشركة فى مدينة .... ويجوز لمجلس الادارة ان ينشىء لها فروعا اومكاتب أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج .

المادة الخامسة : المدة المحددة لهـــذه الشركة هى ٢٥(٤) سنة ابتداء من المرسوم المرخص فى تأسيسها (٥) ، وكل اطالة لمدة الشركة يجب أن تعتمد بمرسوم (٦) .

المادة السادسة : حدد رأس مال الشركة بمبلغ (٧) .... جنيها موزع على .... سهما قيمة كل سهم .... (يجب الا يقل عن جنيه) منها .... اسهم عادية و........ أسهم ممتازة ومنها .... اسهم نقدية و .... أسهم تقابلها حصـــصا عينية . كما اتفق على انشاء .... حصة تأسيس .

المادة السابعة : تم الاكتتاب فى راس المال النقدى جميعه كما يأتى .... وقد دفع المكتتبون .... من القيمة الاسمية مبلغ وقدره .... فى بنك .... وهو من البنوك المعتمدة كل منهم بنســـبة اكتتابه وهذا المبلغ لا يجوز سحبه بعد صـــدور المرســـوم المرخص فى تأسيس الشركة (٨) الا بقـــرار من الجمعية العمومية .

المادة الثامنة : الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس مال الشركة عبارة عن .... مقدمة من .... بالشروط الآتية : .... وقد ورد خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمهـــا عقود المعاوضة الآتى بيانها وبيان شروطها ....وكانت هذه الحصـــة فى تلك الفترة تغل الربح الآتى بيانه .... وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتى بيانها .... وقرر رئيس محكمة ....الابتدائية تعيين الخبراء للتحقق من التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورون تقريرهم الذى قدروا فيه هذه الحصص على الوجه الآتى بيانه .... نقـــدا عن مقدم الحصة العينية .

وقد وزع هذا التقرير على جماعة المكتتبين بتاريخ .... وقـــررت الجمعيـــة المذكورة بتاريخ .... اقرار هذا التقدير وقبول اداء الفرق وقدره ....

---

(٤) يجوز تجاوز هذه المدة بموافقة وزارة التجارة والصناعة اذا اقتضى غرض الشركة ذلك .

(٥) تستبدل بعبارة المرسوم المرخص فى تأسيسها عبارة الاشهاد الرسمى الصادر بتأسيسها فى الحالات التى يتم فيها انشاء الشركة باشهاد رسمى .

(٦) تستبدل بكلمة مرسوم عبارة اشهاد رسمى فى الحالات التى يتم فيها انشاء الشركة باشهاد رسمى .

(٧) يجب ان يكون رأس المال كافيا لتحقيق غرض الشركة والا يقل المدفوع منه عن عشرين الف جنيه (فقرة ١ من المادة ٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤) .

(٨) تستبدل بعبارة بعد صـــدور المرسوم المرخص فى تأسيس الشركة «عبـــارة» بعد صـــدور الاشهاد الرسمى المنشىء للشركة فى الحالات التى يتم فيها انشـــاء الشركة باشهاد رسمى .

المادة التاسعة : حصص التأسيس قد تقرر منحها الى(١) .... مقابل التنازل للشركة عن الالتزام الممنوح له من الحكومة فى شأن .... ومقابل الحقوق المعنوية الآتى بيانها .... وقد خصص للحصص المذكورة نسبة .... من الارباح العامة بعد حجز الاحتياطى القانونى ووفاء .... على الأقل بصفة ربح لرأس المال وعند حل الشركة وتصفيتها لا يكون لأصحاب هذه الحصص اى نصيب من فائض التصفية ، وللجمعية العمومية بعد مضى .... سنة من تاريخ تأسيس الشركة الحق فى (٢) انشائها مقابل التعويض العادل أو التعويض الذى يتم تقديره على أساس .. ..

المادة العاشرة : يتعهد الموقعون على هذا بالسعى فى استصدارمرسوم الترخيص والقيام(٣) بجميع الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيس الشركة ولهذا الغرض قد وكلوا عنهم .... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال التعديلات التى تراها الحكومة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرافق له .

المادة الحادية عشرة : المصروفات والنفقات والاجور والتكاليف التى تلتزم الشركة بأدائها بسبب تأسيسها بيانها التقريبى كالآتى .... وقد حرر هذا العقد(٤) من .... نسخ لكل من المتعاقدين نسخة والأخيرة لايداعها بوزارة التجارة والصناعة لطلب الترخيص اللازم (٥) .

التوقيعات

الصيغة رقم ٢٢٨

القانون الأساسى لشركة مساهمة متمتعة بجنسية الجمهورية العربية المتحدة

Statuts d'une Société Anonyme jouissant de la Nationalité de la République Arabe Unie

الباب الاول

فى تأسيس الشركة

١ ــ تأسست طبقاً لأحكام القانون النافذ وللنظام الحالى شركة مساهمة متمتعة بجنسية جمهورية مصر العربية بين مالكى الاسهم المبينة أحكامها فيما بعد .

---

(١) يوزع التقرير قبل الاجتماع بأسبوعين على الأقل « فقرة ١١ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ » .
المال « فقرة ٣ م ١٠ من القانون رقم ٢٦ لسنة ح ويجب وفاء خمسة فى المائة على الأقل بصفة ربح لرأس
(٢) لا يجوز تخصيص ما يزيد على عشرة فى المائة من الاربا١٩٥٤ » .
(٣) هى ثلث مدة الشركة أو عشر سنوات مالية على الأكثر « فقرة ٢ م ١٠ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤» .
(٤) يجب أن يكون العقد رسميا أو مصدقا على التوقيعات فيه « م ١ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ » .
(٥) تستبدل بعبارة لايداعها بوزارة التجارة والصناعة لطلب الترخيص اللازم عبارة لارفاقها بالاشهاد الرسمى اذا كان انشاء الشركة باشهاد رسمى .

٢ ـــ اسم هذه الشركة هو ....

٣ ـــ غرض هذه الشركة هو ....

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجـه من الوجوه مع الهيئـات التى تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أوالتى قد تعاونها على تحقيق غرضـها فى مصر او فى الخـارج أو أن تندمج فيهـا أو تشتريها أو تلحقها بها .

٤ ـــ يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة ....

ويجوز لمجلس الادارة ان ينشىء لها فروعا أو مكاتب أو توكيلات فى مصر او فى الخارج .

٥ ـــ المدة المحددة لهذه الشركة هى ٢٥ سـنة ابتداء من تاريخ المرسوم المرخص فى تأسيسها .

وكل اطالة لمـدة الشركة يجب أن تعتمـد بمرسوم (١) .

الباب الثانى
فى رأس مال الشركة وفى المستندات

٦ ـــ حـدد رأس مال الشركة بمبلغ .... جنيها موزع على .... سهما قيمة كل سهم ...... جنيها منها .... أسهم عادية و .... أسهم ممتازة ومنهـا .... أسهم نقـدية و .... أسهم مقابل حصص عينيـة وحصص تأسيس تمثل .... مقابل ....

٧ ـــ دفع الـ .... من قيمة كل سهم عنـد الاكتتاب .

٨ ـــ يجب أن يتم الوفاء بباقى كل سهم خلال ٥ سنوات على الأكثر من تاريخ اصدار المرسوم المرخص فى تأسيس الشركة (٢) وذلك فى المواعيد وبالطريقـة التى يعينهـا مجلس الادارة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسـة عشر يوما على الأقل وتقيد المبالغ المدفوعة على سـندات الاسهم وكل سهم لم يؤشر عليه تأشيرا صحيحا بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتماً تداوله .

وكل مبلغ يتأخر اداؤه عن الميعاد المعين تجرى عليه حتما فائدة بسعر ٦٪ سنويا لمصلحة الشركة من يوم استحقاقه وتنشر أرقام الاسهم المتأخر أداء المستحق من قيمتها فى جريدتين يوميتين تصدران فى المدينة التى بها مركز الشركة احداهما على الاقل باللغة العربية وفى نشرة وزارة التجارة والصناعة .

ويحق لمجلس ادارة الشركة أن يقوم ببيع هـذه الاسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسـئوليته بلا حاجة الى تنبيـه رسمى او اية اجراءات قانونية ومستندات الاسهم التى تباع بهذه الكيفية تلغى حتما على أن تسـلم مسـتندات جديدة للمشترين عوضـاً عنها تحمل ذات الارقام التى كانت على المستندات القديمة .

---

(١) يعدل النص وفقاً لأحكام العقد الابتدائى .

(٢) يستبدل بعبارة المرسوم المرخص فى تأسيس الشركة بعبارة الاشهاد الرسمى الصادر بتأسيس الشركة اذا كان الانشاء باشـهاد رسمى .

ويخصـــم مجلس ادارة الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوبا للشركة من اصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت أسهمه على ما قد يوجد من الزيادة وتطالبه بالفرق عندحصول عجز.

والتنفيذ بهذه الطريقة لا يمنع الشركة من ان تستعمل قبل المساهم المتأخـــر فى الوقت ذاته أو فى اى وقت آخر جميع الحقوق التى تخـــولها اياها الاحكام العامة للقانون ،

٩ ــ تكون الاسهم اسمية الى ان يســـدد قيمتها ويجوز لصاحبها أن يطلب تحويلها الى أسهم لحاملها ما لم تكن الجمعية العمومية قد قـــررت بقاء اسهم الشركة اسمية .

ويستثنى من ذلك حصص التأسيس و الاسهم التى تعطى مقابل الحصص العينيـــة والاسهم التى يكتتب فيها مؤســـسوا الشركة فانها تظـــل اسمية طوال المدة السابقة على نشر الميزانية وحساب الارباح والخسائر وسائر الوثائق الملحقة بها عن سنتين ماليتين كاملتين لا تقل كل منهما عن اثنى عشر شهرا من تاريخ صدور المرسوم المرخص فى تأسيس الشركة أو تاريخ قيدها فى السجل التجـــارى ان كان تأسيسها قد تم بمحرر رسمى .

١٠ ــ تستخرج الاسهم أوالسندات الممثلة للاسهم من دفتر ذى قسائم وتعطى ارقاما مسلسلة ويوقع عليها عضـــوان من أعضاء مجلس الادارة وتختم بخاتم الشركة .

ويجب أن يتضـــمن السهم على الاخص تاريخ المرسوم الصـــادر بالترخيص فى تأسيس الشركة وتاريخ نشره بالجريدة الرسمية وقيمة رأس المال وعـــدد الاسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومـــدتها والتاريخ المحـــدد لاجتماع الجمعية العمومية العادية .

ويـــكون للأســـهم كوبونات ذات أرقام متسلسلة ومشتملة ايضا على رقم السهم .

١١ ــ تنتقل ملكية الاسهم الاسمية باثبات التنازل كتابة فى سجل خاص يطلق عليه سجل نقل ملكية الاسهم وذلك بعد تقديم اقرار موقع عليه من المتنازل اليه ــ وللشركة الحق فى ان تطلب التصديق على توقيع الطرفين واثبات أهليتهما بالطرق القانونية ــ وبالرغم من حصول التنازل واثباته فى ســـجل الشركة يظل المكتتبون الاصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولين بالتضامن فيما بينهم ومع من تنازلوا اليهم عن المبالغ الباقية الى ان يتم تسديد قيمة الاسهم على أعضاء مجلس الادارة على الشهادات المثبتة لتقيـــد الاسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية .

١٢ ــ لا يلزم المساهمون الا بقيمة الاسهم المكتتب فيها ولا يجوز زيادة التزاماتهم ،

١٣ ــ تترتب حتما على ملكية السهم قبـــول نظام الشركة واقرارات جمعيتها العمومية .

١٤ ــ كل سهم غير قابل للتجزئة .

١٥ ــ لا يجوز لورثة المساهم ولا لدائنيـــه بأية حجة كانت ان يطلبوا وضـــع الاختام على دفاتر الشركة أوقراطيسها أوممتلكاتها ولا ان يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم امكان القسمة ولا ان يتدخلوا بأية طريقة كانت فى ادارة الشركة ويجب عليهم فى استعمال حقوقهم التعـــويل على قوائم جـــرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعيـــة العمومية .

١٦ ــ كل سهم يخول الحق فى حصة معادلة لحصة غيره بلا تمييز فى ملكية موجــودات الشركة وفى الارباح المستحقة على الوجه المبين فيما بعد .

١٧ ــ تدفع حصص الارباح المستحقة عن الاسهم التى لحاملها الى حامل الــكوبون وتدفع المبــالغ التى تستحق فى حــالة قسمة موجودات الشركة الى حامــل الســهم وما دامت الاسهم اسمية فآخــر مالك لها يقيد اسمه فى ســجل الشركة يــكون له وحده الحق فى قبض المبالغ المستحقة عن السهم ســواء كانت حصصا فى الارباح أو نصيبا فى موجودات الشركة .

١٨ ــ مع مراعاة حكم المادة ١٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ يجوز زيادة رأس مال الشركة باصدار اسهم جــديدة بنفس القيمــة الاسمية التى للأسهم الاصلية كما يجوز تخفيضه .

ولا يجوز اصدار الاسهم الجديدة بأقل من قيمتها الاسمية واذا اصــدرت بأكثر من ذلك اضــيف الفرق حتما الى الاحتياطى القــانونى وتكون زيادة رأس المال أوتخفيضه بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على اقتراح مجلس الادارة يبين فى حالة الزيادة مقدارها وسعر اصدار الاسهم ومدى حق المساهمين القدامى فى أولوية الاكتتاب فى هذه الزيادة ويبين فى حالة التخفيض مقدار هذا وكيفيته .

١٩ ــ مع مراعاة حكم المادة ١٨ من القانون رقم ٢٦ لســنة ١٩٥٤ للجمعية العمومية أن تقرر اصــدار سندات من أى نوع ككانت ويوضح هــذا القرار قيمة السندات وشروط اصدارها ومدى قابليتها للتحويل الى أسهم .

الباب الرابع

فى ادارة الشركة

٢٠ ــ يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة مؤلف من .... عضوا على الاقل و .... عضوا على الأكثر تعينهم الجمعية العموميــة .

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين المؤسســون اول مجلس ادارة من .... عضوا وهم : ....

الاسم .... الجنسية .... السن .. ..

٢١ ــ يعين أعضاء مجلس الادارة لمدة ثلاث سنوات .

غير أن مجلس الادارة المعين فى المــادة السابقة يبقى قائما بأعماله لمدة .... سنوات (لا يجوز أن تزيد مدة مجلس الادارة الاول على خمس سنوات) .

وفى نهاية هذه المدة يتجدد المجلس بأجمعه ، وبعــد ذلك يتجدد ثلث الاعضــاء فى كل سنة ويعين الثلثان الاولان بطريق الاقتراع ، ثم يتجــدد الاعضاء بالاقدمية فاذا كان عــدد اعضاء مجلس الادارة غير قابل للقسـمة على ثلاثة اندمج العدد الباقى فيمن يتناولهم آخر تجديد ويجوز دائما اعادة انتخاب الاعضاء الذين انتهت مدة عضويتهم .

٢٢ ــ لمجلس الادارة الحق فى أن يضم اليه أعضاء جــددا كلما تراءى له ذلك على الا يزيد عدد الاعضــاء

المنضمين على نصف عدد الاعضاء الذين يكونون فى وظائفهم وقت انعقاد الجمعية العمومية الاخيرة والا يجاوز أعضاء مجلس الادارة .... عضوا (الحد الاقصى لعدد الاعضاء) .

وله كذلك أن يعين أعضاء فى المراكز التى تخلو فى أثناء السنة ويجب عليه اجراء هذا التعيين اذا نقص عدد أعضائه عن .... عضوا (الحد الادنى) .

والاعضاء المعينون على الوجه المبين فى الفقرتين السابقتين يتسلمون العمل فى الحال على ان تقر الجمعية العمومية تعيينهم فى أول اجتماع لها .

٢٣ — يعين المجلس من بين اعضائه رئيسا وفى حالة غياب الرئيس يعين المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرياسة مؤقتا .

وقد عين المؤسسون.. .. .. ..رئيساً لأول مجلس ادارة .

٢٤ — يجوز لمجلس الادارة أن يعين من بين أعضائه عضوا منتدبا أو أكثر ويحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته .

٢٥ — يعقد مجلس الادارة فى مركز الشركة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده وبناء على دعوة الرئيس او بناء على طلب عضو آخر من أعضاء مجلس الادارة .

على انه يجب أن يجتمع مجلس الادارة أربع مرات على الاقل خلال السنة المالية الواحدة ولا يجوز أن تنقضى أربعة أشهر كاملة دون عقد اجتماع المجلس .

ويجوز أيضا أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون جميع أعضائه حاضرين أو ممثلين فى الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع فى مصر .

ويجوز ان ينص على عقد اجتماعات استثنائية لمجلس ادارة الشركة فى مدينة معينة خارج مصر اذا توافرت لدى الشركة ظروف تبيح هذا الاستثناء .

٢٦ — لا يكون اجتماع المجلس صحيحا الا اذا حضره .... عدد الاعضاء (الثلث على الاقل) على الا يقل عدد الحاضرين عن .... (ثلاثة على الاقل) .

٢٧ — لعضو مجلس الادارة أن ينيب عنه عند الضرورة احد زملائه فى المجلس ، وفى هذه الحالة يكون لهذا العضو صوتان ، ولا يجوز أن ينوب عضو مجلس الادارة عن اكثر من واحد .
ولا يجوز أن تتجاوز أصوات المنيبين الغائبين ثلث عدد أصوات الحاضرين .

٢٨ — تصدر قرارات مجلس الادارة بأغلبية أصوات الاعضاء الحاضرين والممثلين واذا تساوت الاصوات رجح صوت الرئيس أو من يقوم مقامه .

٢٩ — لمجلس الادارة اوسع سلطة لادارة الشركة فيما عدا ما احتفظ به صراحة نظام الشركة للجمعية العمومية . وبدون تحديد لهذه السلطة يجوز له مباشرة جميع التصرفات فيما عدا التبرعات فيباشرها وفقاً لأحكام المادتين ٤٠ و ٤٢ من القانون رقم ٢٦ لسنة ١٩٥٤ .

٣٠ — يمثل رئيس المجلس الشركة أمام القضاء سواء كانت مدعية أو مدعى عليها .

يملك حق التوقيع عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الادارة وأعضاء مجلس الادارة المنتدبين وكل عضو آخر ينتدبه المجلس لهذا الغرض .

ولمجلس الادارة الحق فى أن يعين عدة مديرين أو وكلاء مفوضين وأن يخولهم أيضا حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين .

٣٢ ـ لا يلتزم أعضاء مجلس الادارة بأى التزام شخصى فيما يتعلق بتعهدات الشركة بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حدود وكالتهم .

٢٢ ـ تتكون مكافأة مجلس الادارة من النسبة المئوية المنصوص عليها فى المادة ٤٨ من النظام ومن بدل الحضور الذى تحدد الجمعية العمومية قيمته كل سنة أو من راتب مقطوع قدره ....

وفيما عدا العضو المنتدب للادارة لايجوز أن تزيد جملة المبالغ التى يحصل عليها عضو مجلس الادارة بصفته هذه باعتبارها راتبا مقطوعا يؤدى دون نظر الى أرباح الشركة أو خسائرها أو بدل حضور عن الجلسات مبلغ ٦٠٠ جنيه سنويا .

الباب الخامس

فى الجمعية العمومية

٣٤ ـ الجمعية العمومية المكونة تكويناً صحيحاً تمثل جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها الا فى .... (المدينة التى بها مركز الشركة) .

٣٥ ـ لكل مساهم حائز .... سهما (عشرة أسهم على الأكثر) الحق فى حضور الجمعية العمومية للمساهمين بطريق الاصالة أو النيابة .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة فى توكيل كتابى خاص وأن يكون التوكيل رسميا أو مصدقا على التوقيعات فيه اذا كان النائب من غير المساهمين .

ولا يكون لأى مساهم من غير الاشخاص الاعتباريين بوصفه أصيلا أو نائبا عن الغير عدد من الاصوات يجاوز .... ٪ (٤٩ ٪ على الاقل) من عدد الاصوات المقررة لاسهم الحاضرين .

ومع ذلك ففى الجمعيات التى تدعو للنظر فى تقويم الحصص العينية وتعيين اول مجلس ادارة والتثبت من صحة اقرارات المؤسسين . يكون لكل مساهم أياً كان عدد أسهمه حق حضور الجمعية ويكون له عدد الاصوات المقررة فى نظام الشركة دون أن يجاوز عشرة بأى حال من الاحوال .

٣٦ ـ يجب على المساهمين الذين يرغبون فى حضور الجمعية العمومية أن يثبتوا أنهم اودعوا اسهمهم فى مركز الشركة أو فى مصرف من مصارف مصر أو الخارج التى تكون قد عينت فى اعلان الدعوة وذلك قبل انعقاد الجمعية العمومية بثلاثة أيام كاملة على الأقل .

ولا يجوز قيد أى نقل لملكية الاسهم الاسمية فى سجل الشركة من تاريخ نشر الدعوة للاجتماع الى انفضاض الجمعية العمومية .

٣٧ ـ يرأس الجمعية العمومية رئيس مجلس الادارة وعند غيابه يرأسها عضو مجلس الادارة الذى ينوب عنه مؤقتاً .

ويعين الرئيس سكرتيرا ومراجعين اثنين لفرز الاصوات على أن تقر الجمعية العمومية تعيينهم .

٣٨ ـ تعقد الجمعية العمومية العادية كل سنة خلال الـ .... شهور (ستة شهور على الأكثر التالية لنهاية السنة المالية للشركة فى المكان واليوم والساعة المعينة فى اعلان الدعوة للاجتماع .

وتجتمع على الأخص لسماع تقرير المجلس عن نشاط الشركة ومركزها المالى وتقرير المراقب والتصديق عند اللزوم على ميزانية السنة المالية وعلى حساب الارباح والخسائر ولتحديد حصص الارباح التى توزع على المساهمين ولانتخاب مراقب الحسابات وتحديد مكافآتهم ولانتخاب أعضاء مجلس الادارة اذا اقتضت الحال .

٣٩ ـ لمجلس الادارة دعوة الجمعية العمومية كلما رأى ذلك ويتعين على المجلس ان يدعو الجمعية كلما طلب اليه ذلك لغرض معين المراقب أو المساهمين الحائزون لعشر رأس المال على الأقل . وفى هذه الحالة الاخيرة يجب على هؤلاء المساهمين أن يثبتوا قبل ارسال أية دعوة انهم اودعوا أسهمهم فى مركز الشركة أو فى مصرف بجمهورية مصر العربية بحيث لا يجوز لهم سحبها الا بعد ارفضاض الجمعية العمومية .

وترسل صورة من هذه الاوراق الى مصلحة الشركات فى نفس الوقت الذى يتم فيه نشر الدعوة أو ارسالها الى المساهمين .

٤٠ ـ للمراقب عند الضرورة القصوى ان يدعو الجمعية العمومية للانعقاد وعليه فى هذه الحالة أن يضع جدول الاعمال ويتولى نشره بنفسه .

وترسل صورة من هذه الاوراق الىمصلحة الشركات فى نفس الوقت الذى يتم فيه نشر الدعوة او ارسالها الى المساهمين .

٤١ ـ يكون انعقاد الجمعية صحيحا اذا كان ربع رأس مال الشركة على الأقل ممثلا فيها فاذا لم يتوافر هذا القدر الادنى فى الاجتماع الاول انعقدت الجمعية العمومية بناء عن دعوة ثانية فى خلال الثلاثين يوما التالية ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحا مهما كان عدد الاسهم الممثلة فيه .

وتصدر القرارات بأغلبية الاصوات وفى حالة التساوى يرجح صوت من يراس الجمعية .

٤٢ ـ لا يجوز للجمعية العمومية أن تتداول فى غير المسائل الواردة فى جدول الاعمال المبين فى اعلان الدعوة .

٤٣ ـ قرارات الجمعية العمومية الصادرة طبقاً لنظام الشركة ملزمة لجميع المساهمين حتىالغائبين منهم والمخالفين فى الراى أو عديمى الاهلية ومن لم تتوافر فيهم الاهلية .

الباب السادس
فى مراقب الحسابات

٤٤ ـ يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر من الاشخاص الطبيعيين تعينه الجمعية العمومية وتقدر أتعابه . واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد .... المقيم فى .... مراقبا أول للشركة ويجب فى جميع الاحوال أن يكون للشركة مراقب مصرى على الاقل .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلا عن مجموع المساهمين ولكل مساهم أثناء عقد الجمعية أن يناقش تقرير المراقب وأن يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع

سنة الشركة ـ الجرد ـ الحساب الختامى ـ المال الاحتياطى

توزيع الأرباح

٤٥ ـ تبتدىء سنة الشركة المالية من .... وتنتهى فى......... من كل سنة على أن السنة الاولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة النهائى حتى .... من السنة التالية .

٤٦ ـ على مجلس الادارة أن يعد عن كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العمومية للمساهمين خلال .... أشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها (ستة أشهر على الاكثر) . ميزانية الشركة وحساب الارباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات المعينة فى القرار الصادر من وزير التجارة والصناعة .

وعلى المجلس ايضا أن يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

٤٧ ـ توزع أرباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الاخرى كما يأتى :

١ ـ يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى .... ٪ من الارباح لتكوين الاحتياطى القانونى (٥ ٪ على الاقل) ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدرا يوازى .... من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠ ٪ على الاقل) ومتى مس الاحتياطى تعين العود الى الاقتطاع .

ويجوز أن ينص نظام الشركة على أنواع أخرى من الاحتياطات .

٢ ـ ثم يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى فى الارباح قدرها .... ٪ (٥ ٪ على الاقل) للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم .

على أنه اذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا تجوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة الا بالنسبة الى الاسهم الممتازة فانه يكون لها الحق فى ....

٣ ـ يخصص بعد ما تقدم .... ٪ من الارباح لحصص التأسيس .

٤ ـ يخصص بعد ما تقدم .... ٪ (عشرة فى المائة على الأكثر) من الباقى لمكافأة مجلس الادارة ويوزع الباقى من الارباح بعد ذلك على المساهمين كحصة اضافية فى الارباح أو يرحل بناء على اقتراح مجلس الادارة الى السنة المقبلة أو يخصص لانشاء مال للاحتياطى او مال للاستهلاك غير عاديين .

٤٨ ـ يستعمل المال الاحتياطى بناء على قرار مجلس الادارة فيما يكون اوفى بمصالح الشركة .

٤٩ ـ تدفع حصص الارباح الى المساهمين فى المكان والموعد التى يحددها مجلس الادارة .

الباب الثامن

فى المنازعات

٥٠ ـــ مع عدم الاخلال بحقوق المساهمين المقررة قانونا لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصلحة العامة والمشتركة للشركة ضد مجلس الادارة أو ضد واحد أو أكثر من أعضائه الا باسم مجموع المساهمين . وبمقتضى قرار من الجمعية العمومية .

ويجب على كل مساهم يريد اثارة نزاع من هذا القبيل ان يخطر بذلك مجلس الادارة قبل انعقاد الجمعية العمومية التالية بشهر واحـــد على الأقل ويجب على المجلس ان يدرج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

فاذا رفضت الجمعية العمومية هـــذا الاقتراح لم يجز لأى مساهم اعادة طرحه باسمه الشـــخصى أما اذا قبل فتعين الجمعية العمومية لمباشرة الدعوى منـــدوبا أو أكثر ويجب أن توجه اليهم جميـــع الاعلانات الرسمية .

الباب التاسع

فى حل الشركة وتصفيتها

٥١ ـــ فى حالة خسارة نصف راس المال تحل الشركة قبل انقضاء اجلها الا اذا قررت الجمعية العمومية غير العادية خلاف ذلك .

٥٢ ـــ عند انتهـــاء مدة الشركة أو فى حالة حلها قبل الأجل المحدد تعين الجمعية العمومية بناء على طلب مجلس الادارة طريقة التصفية وتعين مصفياً أو جملة مصفين وتحدد سلطتهم .

وتنتهى وكالة مجلس الادارة بتعيين المصفين .

أما سلطة الجمعية العمومية فتبقى قائمة طوال مدة التصفية الى أن يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب العاشر

أحـــكام ختاميـــــة

٥٣ ـــ يودع هذا النظام وينشر طبقاً للقانون .

المصـــاريف والأتعاب المدفوعـــة فى ســـبيل تأسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العمومية .

الباب الثامن والعشرون

استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة

L'INVESTISSEMENT DES CAPITAUX ARABES ET ETRANGERS ET ZONES FRANCHES

ARAB AND FOREIGN INVESTMENT AND FREE ZONES

يراجع قرار السيد وزير الاقتصاد والتعاون الاقتصادى رقم ٣٧٥ لسنة ١٩٧٧ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

واللائحة التنفيذية لقانون الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ونموذج طلب الاستثمار فى جمهورية مصر العربية .

ويمكن الحصول على نصوصها الكاملة باللغتين العربية والأجنبية من الهيئة العامة للأستثمار والمناطق الحرة .

ونكتفى فيما يلى بتقديم نص النماذج التالية باللغة العربية تطبيقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية .

١ ـــ نموذج للعقد الابتدائى والنظام الأساسى للشركة المساهمة .
٢ ـــ نموذج للعقد الأبتدائى والنظام الأساسى لشركة التوصية بالأسهم .
٣ ـــ نموذج لعقد تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة .

ـ الصيغة رقم ٢٢٩ ـ

نموذج للعقد الابتدائى والنظام الأساسى للشركة المساهمة التى تنشأ

طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية

FORMULAIRE DE L'ACTE PRELIMINAIRE ET DES STATUTS DE LA SOCIETE ANONYME CONSTITUEE CONFORMEMENT A LA LOI NO. 159 DE L'ANNEE 1981 ET DE SON REGLEMENT EXECUTIF

عقد الشركة الابتدائى

انه فى يوم / /

فيما بين الموقعين أدناه :

١- الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - اثبات الشخصية - العنوان .

٢ - ....

٣ - ....

(مادة ١)

اتفق الموقعين على هذا العقد على تأسيس شركة مساهمة مصرية بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقا لاحكام القوانين المعمول بها ووفقا لاحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

(مادة ٢)

اسم هذه الشركة هو

(يطلق عليها الغرض الذى قامت من أجل تحقيقة)

(مـــــــادة ٣)

غرض هذه الشركة هـــو

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها او التى قـــــد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج . كما يجوز لهـــــا أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلـــــك طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية .

(مـــــــادة ٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة.........................

ويجوز لمجلس الادارة أن ينشىء لها فروعا أو مكاتب أو توكيـــــــلات فى جمهورية مصر العربية أو فى الخارج .

(مـــــــادة ٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى .... سنة تبـــدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

(مـــــــادة ٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١)

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلــغ (٢) مدد. موزع على ٠٠٠٠٠٠ سهــم

قيمة كل سهم منهــا أسهم نقديــة

أسهم تقابل حصصا عينيــة

(مـــــــادة ٧)

اذا دخلت فى رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية :

الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس المال عبارة عن

مقدمة مـن . وبالشروط الآتية ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

٠٠٠

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها عقــود ـ

المعاوضة الآتى بيانها وبيان شروطها ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

٠٠٠

وكانت هذه الحصة فى تلك الفترة تغل الريع الآتى بيانه ٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠

---

١ ــ يجوز شطب هذه الفقرة اذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

٢ ــ يراعى أن يكون تحديد رأس المال بالجنيه المصرى حتى ولو كان جزء منه مدفوعا بعملة أجنبية .

وسبق أن ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الاتى بيانها :

ومن المتفق عليه التخيير فى استيفاء الحصة المذكورة نقـــــدا

بالشروط الآتية :

وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق مـــن

التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورين تقريرهـــــم

الذى قدروا فيه الحصص على الوجه الآتى بيانه

تقدما ووافق عليه الموءسسون بجلسة

(مـــــادة ٧)

اكتتب الموءسسون الموقعون علىهذا العقد فى رأس مال الشركـة

بأسهم عددها قيمتها على النحو التالى

وطرحت باقى الأسهم ومقدارها سهما وقيمتها

للاكتتاب العام بموافقة الهيئة العامة لسوق المال بتصريح رقم

بتاريخ وتم الاكتتاب لدى بنك

(تشطب اذا لم يكن هناك اكتتاب عام)

الاسم والجنسية	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	العملة التى تـم بها الوفاء
١ –			
٢ –			
٣ –			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين.

وبعد دفع المكتتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره

فى بنك المسجل لدى البنك المركزى المصرى.

وهذا المبلغ لا يجوز سحبه الا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى.

(مـــــــادة ٨)

(تشطب فى حالة عدم وجود حصص تأسيـــس)

حصص التأسيس قد تقرر منحها الى ....

مقابل التنازل للشركة عن الالتزام الممنوح له من الحكومة فى شــــأن

.... أو مقابل الحقوق العينية الآتى بيانهـــــا

....

وقد خصص للحصص المذكورة نسبة .... من الأربــــاح

بعد حجز الاحتياطى القانونى ووفاء .... على الأقل

بصفة ربح لرأس المال . وعند حل الشركة وتصفيتها لا يكون لأصحـــــا ب

هذه الحصص أى نصيب فى فائض التصفية .

وللجمعية العامة بعد مضى سنة من تاريخ تأسيس الشركة الحق فى

الغائها مقابل التعويض العادل والذى يتم تقديره على أساس ....

(مـــــــادة ٨)

يتعهد الموقعون على هذا بالسعى فى الحصول على موافقة اللجنـــة

المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركـــــات

التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه على انشاء الشركة .

والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها . وفى هذا السبيل وكلوا عنهم

فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق والأوراق الى مجلس ادارة الشركة .

(مادة ٩)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والأجور والتكاليف التى تم اتفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصما من حساب المصروفات العامة .

(مادة ١٠)

حرر هذا العقد بمدينة بجمهورية مصر العربية

فى سنة هجرية الموافق

سنة ١٩ ميلادية من نسخة لكل من المتعاقدين نسخة

وباقى النسخ لتقديمها الى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس .

التوقيعـــــــات

الاسم الثلاثـــى	الجنسية	الاقامـــة	التوقيع
١ –			
٢ –			
٣ –			
٤ –			
٥ –			
٦ –			
٧ –			

النظام الأساسى للشركة

الباب الأول

فى تأسيس الشركة

(مادة ١)

تأسست طبقا لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة مساهمة مصرية بالشروط المقررة فيما بعد :

(مادة ٢)

اسم هذه الشركة هو .... شركة مساهمة متمتعة بالجنسية المصرية .

(مادة ٣)

غرض هذه الشركة هو

ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات التى تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج ، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لاحكام القانون ولائحته التنفيذية .

(مـــــــادة ٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة

ويجوز لمجلس ادارة أن ينشىء لها فروعا أو توكيلات فى مصر أو فـــى الخـــــارج .

(مـــــــادة ٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى .... سنـــــة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

الباب الثانـــى
فى رأس مـــال الشركـــة

(مـــادة ٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ .... جنيها[١]

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ .... جنيها موزع على

سهما قيمة كل سهم[٢] .... جنيها منها .... اسهم نقدية

و أسهم مقابل حصص عينية .

(مـــادة ٧)

جميع اسهم الشركة اسمية وقد تم الاكتتاب فى رأس المال على النحو التالى.

الاسم و الجنسية	عدد الاسهم	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفا
١ ـ			
٢ ـ			
٣ ـ			
٤ ـ اكتتاب عام			

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين

(١) يجوز شطب هذه الفقرة اذا لم يرغب الموءسسون فى تحديد رأس المال المرخص به مع مراعاة احكام المادة ٦ من اللائحة التنفيذية .

(٢) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على الف جنيه .

وقد دفع المكتتبون(ربع)[1] القيمة الاسمية بالكامل للسهم عند الاكتتاب[2]

(مـــادة ٨)

تستخرج الاسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذى قسائـــم وتعطى أرقاما مسلسلة ويوقع عليها عضوان من أعضاء مجلس الادارة وتختم بخاتم الشركة .

ويجب ان يتضمن السهم على الاخص اسم الشركة وتاريخ قيدهـــا بالسجل التجارى ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الاسهم المـــوزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كوبونات ذات ارقام مسلسلة ومشتملة أيضا على رقـــم السهـــم .

(مـــادة ٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقى قيمة كل سهم خلال .... سنـــوات على الأكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد وبالطريقة التـــى يعينها مجلس الادارة على أن يعلن عن تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوما على الاقل وتقيد المبالغ المدفوعة على شهادات الاسهم ، وكـــل سهم لم يؤشر عليه تأشيرا صحيحا بالوفاء بالمبالغ الواجبة الاداء يبطل حتما تداوله .

---

(١) او اكثر بحسب المدفوع .

(٢) اذا كانت الشركة منشركات الاكتتاب العام تضاف عبارة "واكتتـــب المؤسسون وحدهم ب ..... بما لايقل عن نصف رأس المال المصـــدر او ما يساوى ١٠ ٪ من رأس المال المرخص .

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقى قيمة السهم ويتأخر أداوءه من الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع ...... ٪ سنويا من يوم استحقاقه بالاضافة الى التعويضات المترتبة على ذلك.

ويحق لمجلس ادارة الشركة أن يقوم ببيع هذه الاسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسئوليته بلا حاجة الى تنبيه أو اجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الاجراءات الاتية :

أ - اعذار المساهم المتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبين بسجلات الشركة ومضى ستين يوما على ذلك.

ب - الاعلان فى احدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات من أرقام الاسهم التى تأخر اصحابها فى الوفاء بقيمتها .

ج - اخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد الجريدة أو الصحيفة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوما على ذلك ،

وشهادات الاسهم التى تباع بهذه الكيفية تلغى حتما على أن تسلم شهادات جديدة للمشترين عوضا منها تحمل ذات الأرقام التى كانت على الشهادات القديمة .

ويخصم مجلس ادارة الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوبا للشركة من أصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت اسهمه على ما قد يوجد من الزيادة ويطالبه بالفرق عند حصول عجز . ولا يوءثر التجاء الشركة الى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة على حقها فى الالتجاء الى جميع ما تخوله القوانين من حقوق وضمانات أخرى فى نفس الوقت او فى أى وقت آخر .

(مـــــادة ١٠)

تنتقل ملكية الأسهم باثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لـــدى الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الاسهم وذلك بعد تقديم اقــــرار موقع عليه من المتنازل والمتنازل اليه بمراعاة الأحكــــــــام القانونية المقررة لتداول الأوراق المالية وللشركة الحق فى أن تطلب التصديق على توقيع الطرفين باثبات أهليتهما بالطرق القانونية.[١]

وبالرغم من حصول التنازل واثباته فى سجل الشركة يظــــــل المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولين بالتضامـــــن فيما بينهم ومع من تنازلوا اليها عن المبالغ المتبقية من قيمـــة الاسهم المتنازل عنها الى أن يتم سداد قيمة الاسهم وفى جميـــــع الاحوال ينقضى التضامن بانقضاء سنتين من تاريخ اثبات التنازل فـى السجل المشار اليه ، ويوقع اثنان من أعضاء مجلس الادارة علـــــــى الشهادات المثبتة لقيد الأسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبـــة لايلولة الاسهم الى الغير بالارث او الوصية وجب على الوارث او الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار اليه ، واذا كـــــان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذا لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك كله بعد تقديم المستندات الدالة على ذلك.

---

(١) فى حالة ايراد نصوص فى النظام تتضمن قيودا على تداول الأسهم فانه يتعين مراعاة احكام المواد من ١٣٩ – ١٤١ من اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال يؤشر على السهم بما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت اليه .

(مادة ١١)

لا يلزم المساهم الا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الاسهم من نفس النوع لنفس الالتزامات .

(مادة ١٢)

تترتب حتما على ملكية السهم قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

(مادة ١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة .

(مادة ١٤)

لا يجوز لورثة المساهم أو لدائنيه بأية حجة ان يطالبوا بوضع الاختام على دفاتر الشركة أو قراطيسها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها او بيعها جملة لعدم امكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت فى ادارة الشركة ويجب عليهم فى استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

(مادة ١٥)

كل سهم يخول الحق فى حصة معادلة لحصة غيره من الأسهم من نفس

النوع بلا تمييز فى اقتسام الارباح وفى ملكية موجودات الشركة عند التصفية (١)

(مــــادة ١٦)

تدفع الارباح المستحقة عن السهم لاخر مالك له مقيد اسمه فى سجل الشركة ويكون له وحده الحق فى قبض المبالغ المستحقة عن السهم ســواء كانت حصصا فى الارباح او نصيبا فى موجودات الشركة .

(مــــادة ١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ من قانون شركات المساهمة وشركـــات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحتــه التنفيذية يجوز زيادة رأس مال الشركة باصدار أسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التى للاسهم الاصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجــه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية .(٢)

(مــــادة ١٨)

فى حالة زيادة رأس المال بأسهم نقدية ، يكون للمساهمين القدامى حق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة كل بحسب عدد الاسهم التـــى

---

(١) مع مراعاة حقوق الاسهم الممتازة .

(٢) بالنسبة للاسهم الممتازه وحصص الارباح وحصص التأسيس فانه يكــون للموءسسين النص عليها فى النظام فى حالة تقريرها وذلك فى ضــوء احكام القانون ولائحته التنفيذية مع الاحاطة بانه لايجوز زيــادة رأس المال باسهم ممتازه الا اذا كان النظام يرخص بذلك ابتداء .

يمتلكها[(١)(٢)]، وذلك بشرط مراعاة ما يكون للاسهم الممتازة من حقوق وأولوية خاصة بها.[(٣)]

ويتم اخطار المساهمين القدامى باصدار أسهم الزيادة - فى حالة تقدير حقوق أولوية خاصة بهم بالنشر أو بكتاب مسجل على حسب الأحوال طبقا لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية ، مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوما من فتح باب الاكتتاب .

(مـادة ١٩)

فى حالة زيادة رأس المال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التى يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهمين من ذات المرتبة فى التمتع بهذه الحقوق .[(٤)]

---

(١) يجوز تحديد حقوق الاولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الاسبقية فى الاكتتاب فقط ، اوتشمل بالاضافة لذلك الاعفاء من علاوة الاصدار او جزء منها.

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات أن فى اسهم الزيادة - كلها او بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الاولوية للمساهمين القدامى.

(٣) تشطب هذه الفقرة اذا لم يتضمن النظام بانشاء اسهم ممتازة.

(٤) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح فى اسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

الباب الثالث

فى السندات

(مادة ٢٠)

مع مراعاة احكام المواد من ٤٩ الى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية للجمعية العامة ان تقرر اصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط اصدارها ومدى قابليتها للتحويل الى أسهم .

الباب الرابع

فى ادارة الشركة

الفصل الأول

مجلس ادارة الشركة

(مادة ٢١)

يتولى ادارة الشركة مجلس ادارة موءلف من .... عضوا .
(أو من .... عضوا على الاقل و .... عضو على الاكثر ، تعينهم الجمعية العامة(١)................(٢) ويشترط فى كل منهم أن يكون مالكاً لعدد من أسهم الشركة لا تقل قيمتها عن ....(٣)

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين الموءسسون أول مجلس ادارة من .... عضوا هم :

الاسم .... الجنسية .... السن ....

---

(١) يشترط ان يكون العدد فرديا ولا يقل عن ثلاثة ، ويجوز النص على ضم عضوين على الاكثر لا يتوافر فيهم نصاب ملكية اسهم الشركة .

(٢) اذا قرر النظام اشتراك العاملين فى عضوية مجلس الادارة تضاف الفقرة الاتية : "يكون من بينهم (   ) عضوا ممن يعملون فى الشركة يختارهم العاملون بالشركة ممن يتوافر فيهم شروط العضوية .
اما اذا قرر النظام انشاء اسهم العمل مملوكة لجميع العاملين بالشركة تضاف العبارة الاتية ": يكون من بينهم (   ) عضو ممن يعملون فى الشركة تختارهم الجمعيات الخاصة بالعاملين من أصحاب اسهم العمل على النحو المحدد باللائحة التنفيذية .

(٣) بشرط الا تقل قيمتها الاسمية عن خمسة الاف جنيه .

(مـــــادة ٢٢)

يعين اعضاء مجلس الادارة لمدة ثلاث سنوات .

غير أن مجلس الادارة المعين فى المادة السابقة يبقى قائما بأعماله لمدة سنوات(١) ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوى فى مجلس الادارة فـــى استبدال من يمثله فى المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .

(مـــــادة ٢٣)

لمجلس الادارة - اذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو الاصلى ان يعين أعضاء فى المراكز التى تخلو فى أثناء السنة ويجب عليه اجراء هذا التعيين اذا نقص عدد اعضائه عن .... عضوا .

ويباشر الاعضاء المعينون على الوجه المبين فى الفقرة السابقـــة العمل فى الحال الى ان ينعقد اول اجتماع للجمعية العامة فاما ان تقرر تعيينهم او تعيين آخرين بدلا عنهم .

(مـــــادة ٢٤)

يعين المجلس من بين أعضائه رئيسا ويجوز تعيين نائب للرئيـــس يحل محله اثناء غيابه وفى حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلـــس العضو الذى يقوم بأعمال الرياسة موقتا .

(مـــــادة ٢٥)

يجوز لمجلس الادارة ان يعين من بين اعضائه عضوا منتدبا او أكثر ويحدد المجلس اختصاصاته ومكافآته كما يكون له أن يوءلف من بين أعضائه

---

(١) لا يجوز ان تزيد المدة على خمس سنوات .

لجنة او اكثر بمنحها بعض اختصاصاته او يعهد اليها بمراقبة سير العمل بالشركة وتنفيذ قرارات المجلس .

(مـــــادة ٢٦)

يعقد مجلس الادارة جلساته فى مركز الشركة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث اعضائه ، ويجب أن يجتمع مجلس الادارة ....مرات على الاقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضا ان ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط ان يكون جميع أعضائه حاضرين او ممثلين فى الاجتماع وان يكون هذا الاجتماع فى مصر .

(مـــــادة ٢٧)

لعضو مجلس الادارة ان ينيب عنه عند الضرورة فى المجلس أحد زملائه وفى هذه الحالة يكون لهذا العضو صوتان ويجب ان يكون النائب عن العضو المصرى مصريا ولايجوز ان ينوب عضو مجلس الادارة عن أكثر من عضو واحد وفى جميع الاحوال لايجوز ان تزيد أصوات المنيبين عن ثلث عدد اصوات الحاضرين .

(مـــــادة ٢٨)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحا الا اذا حضره ...... عضو (ثلاثة على الاقل) .

(مـــــادة ٢٩)

تصدر قرارات مجلس الادارة بأغلبية .... عضوا (يجوز النص على نصاب معين فى بعض الموضوعات) .

(مـــــادة ٣٠)

مع مراعاة احكام المواد من ٩٦ الى ١٠١ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه واحكام لائحته التنفيذية لمجلس الادارة اوسع سلطة لادارة الشركة فيما عدا ما احتفظ به صراحة نظام الشركة (١) للجمعية العامة وبدون تحديد لهذه السلطة يجوز له مباشرة جميع التصرفات ووضع اللوائح المتعلقة بالشئون الادارية والمالية وشئون العاملين ومعاملتهم المالية ، كما يضع المجلس لائحة خاصة بتنظيم اعماله واجتماعاته وتوزيع الاختصاصات والمسئوليات .

(مـــــادة ٣١)

يمثل رئيس مجلس الادارة الشركة امام القضاء والغير.

(مـــــادة ٣٢)

يملك حق التوقيع (٢) عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الادارة وأعضاء مجلس الادارة المنتدبين وكل عضو آخر ينتدبه المجلس لهذا الغرض .

ولمجلس الادارة الحق فى ان يعين عدة مديرين أو وكلاء مفوضين وان يخولهم ايضا حق التوقيع عن الشركة منفردين أو مجتمعين.

---

(١) يجوز النص على اختصاص الجمعية العامة بموضوعات معينة اذا رؤى اخراجها من اختصاص مجلس الادارة .

(٢) يجوز ان يتضمن النظام تنظيما آخر لحق التوقيع .

(مــــــــادة ٣٣)

لايتحمل أعضاء مجلس الادارة بسبب قيامهم بمهام وظائفهم ضمن حــدود وكالتهم بأية مسئولية فيما يتعلق بالتزامات الشركة .

(مــــــــادة ٣٤)

تتكون مكافأة مجلس الادارة من النسبة المئوية المنصوص عليها فــى المادة (٥٧) من النظام ومن بدل الحضور الذى تحدد الجمعية العامة قيمته كل سنة .

الفصل الثانى

اللجنة الادارية المعاونة (١)

(مــــــــادة ٣٥)

يشكل مجلس ادارة الشركة لجنة ادارية معاونة من العاملين.

وتختص اللجنة المذكورة بدراسة كافة الموضوعات المتعلقة بدراســة برامج العمالة بالشركة مع مراعاة الادارة الاقتصادية السليمة وكذلك كــل ما يتعلق بشئون العاملين وبرامج وخطط وقواعد تحديد الاجور والمرتبات فضلا عن الموضوعات الاخرى التى تحال اليها من مجلس الادارة او عضو مجلس الادارة المنتدب . وترفع اللجنة توصيتها ونتائج دراستها الى مجلس الادارة . ويحضر رئيس اللجنة اجتماعات مجلس الادارة ويكون له صوت معدود فى المداولات .

---

(١) اذا لم يتضمن النظام طريقة من طرق اشتراك العاملين فى مجلس الادارة المنصوص عليهما فى المادتين ٢٥١ ، ٢٥٢ من اللائحة التنفيذية تعين أن يتضمن النظام المنصوص المبينة فى هذا الفصل .

(مـــــــادة ٣٦)

تعين اللجنة من بين اعضائها رئيسا ـ وفي حالة غيابه تعين العضـــو الذى يقوم بأعمال الرئاسة موءقتا .

ويحضر اجتماعات اللجنة عضو مجلس الادارة المنتدب او من يفوضه من اعضاء مجلس الادارة ، وعدد من المديرين المسئولين بالشركة يختارهـــم مجلس الادارة دون ان يكون لهم صوت معدود في المداولات .

(مـــــــادة ٣٧)

يتولى مجلس الادارة وضع قواعد وشروط اختيار أعضاء اللجنة الادارية المعاونة ومدة العضوية وطريقة التجديد ونظام عملها ومكافأة اعضائهـــا وتجتمع اللجنة مرة على الاقل كل شهرين ولا يكون الاجتماع صحيحا الا اذا حضره ثلث عدد الاعضاء على الاقل ، وتصدر القرارات بأغلبية اصوات الحاضرين فاذ ا تساوت الاصوات رجح الجانب الذى منه الرئيس أو من يقوم مقامه .

(مـــــــادة ٣٨)

تضع اللجنة تقريرا سنويا خلال السنة المالية للشركة يعرض على مجلس الادارة توضح فيه الموضوعات التى احيلت اليها وما أوصت به فى شانهـــا واقتراحاتها التى ترى عرضها على المجلس والتى يوءدى الاخذ بها الـــى تحقيق مصلحة الشركة .

الباب الخامس

فى الجمعية العامة

(مادة ٣٩)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين ولا يجوز انعقادها الا فى...... (المدينة التى بها مركز الشركة)

(مادة ٤٠)

لكل مساهم الحق فى حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الاصالة أو النيابة ولا يجوز للمساهم من غير أعضاء مجلس الادارة ان ينيب عنه أحد أعضاء مجلس الادارة فى حضور الجمعيات العامة .

ويشترط لصحة النيابة ان تكون ثابته فى توكيل كتابى وان يكون الوكيل مساهما ولا يكون لاى مساهم من غير الاشخاص الاعتباريين بوصفه أصيلا ونائبا عن الغير او بالصفتين معا عدد من الاصوات يجاوز (............) من عدد الاصوات المقررة لاسهم الحاضرين.

ويجب ان يكون مجلس الادارة ممثلا فى الجمعية العامة بما لا يقل عن العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته ، وذلك فى غير الاحوال التى ينقص فيها عدد اعضاء مجلس الادارة عن ذلك ولايجوز تخلف أعضاء مجلس الادارة عن حضور الاجتماع بغير عذر مقبول .

وفى جميع الاحوال لا يبطل الاجتماع اذا حضره ثلاثة من أعضاء مجلس الادارة

---

(١) تحدد النسبة بواسطة الجمعية التأسيسية للشركة .

على الاقل يكون من بينهم رئيس مجلس الادارة او نائبة او أحد الاعضاء المنتدبين للادارة، وذلك اذا توافر للاجتماع الشروط الاخرى التى يتطلبها القانون واللائحة التنفيذية ....(١)

(مادة ٤١)

يجب على المساهمين الذين يرغبون فى حضور الجمعية العامة ان يثبتوا أنهم اودعوا اسهمهم فى مركز الشركة او فى احد البنوك ... قبل انعقاد الجمعية العامة ستة ايام كاملة على الاقل .

ولا يجوز قيد اى نقل لملكية الاسهم فى سجل الشركة من تاريخ نشر الدعوة للاجتماع الى انفضاض الجمعية العامة .

(مادة ٤٢)

تنعقد الجمعية العامة العادية للمساهمين كل سنة بدعوة من رئيس مجلس الادارة فى الزمان والمكان اللذين يحددهما اعلان الدعوة ، وذلك خلال الستة الشهور (على الاكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة.

ولمجلس الادارة ان يقرر دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة الى ذلك.

وعلى مجلس الادارة ان يدعو الجمعية العامة العادية الى الانعقاد اذا طلب اليه ذلك مراقب الحسابات ، او عدد من المساهمين يمثل ٥ ٪ من رأس مال الشركة على الاقل ، بشرط ان يوضحوا اسباب الطلب وان يودعوا أسهمهم

(١) يجوز النص على تحديد الحد الاقصى لعدد الاصوات المقررة ، او الحد الأقصى لما يحمله الوكيل من أسهم.

مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ويجوز سحب هذه الاسهم الا بعد انفضاض الجمعية .

ولمراقب الحسابات او الجهة الادارية المختصة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد فى الاحوال التى يتراخى فيها مجلس الادارة عن الدعوة ، على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقق الواقعة أو بدء التاريخ الذى يجب فيه توجيه الدعوة الى الاجتماع .

كما يكون للجهة الادارية المختصة ان تدعو الجمعية العامة اذا نقص عدد اعضاء مجلس الادارة عن الحد الادنى الواجب توافره لصحة انعقاده . أو امتنع الاعضاء المكملين لذلك احد عن الحضور وفى جميع الاحوال تكون مصاريف الدعوة على نفقة الشركة .

(مــادة ٤٣)

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الاخص فيما يأتى :

أ) انتخاب اعضاء مجلس الادارة وعزلهم .

ب) مراقبة اعمال مجلس الادارة والنظر فى اخلائه من المسئولية .

ج) المصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر .

د) المصادقة على تقرير مجلس الادارة عن نشاط الشركة .

هـ) الموافقة على توزيع الارباح وتحديد مكافأة وبدلات اعضاء مجلس الادارة

و) تعيين مراقب الحسابات وتحديد اتعابه .

ز) كل ما يرى مجلس الادارة أو الجهة الادارية المختصة او المساهمين الذين يملكون ٥ ٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة .

(مـــــادة ٤٤)

على مجلس الادارة ان يعد عن كل سنة مالية - فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة اشهر على الاكثر من تاريخ انتهائها - ميزانية الشركة وحساب الارباح والخسائر وتقريرا عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها ، وذلك كله طبقا للاوضاع والشروط والبيانات التى حددتها اللائحة التنفيذية للقانون.

ويجب على مجلس الادارة ان ينشر الميزانية وحساب الارباح والخسائر وخلاصة وافية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوما على الاقل .

ويجوز الاكتفاء بارسال نسخة من المبينة فى الفقرة الاولى[(١)] الى كل مساهم بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوما على الاقل .

(مـــــادة ٤٥)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين فى صحيفتين يوميتين على أن يتم النشر فى المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الاقل من تاريخ نشر الاخطار الاول.

ويجوز[(٢)] الاكتفاء بارسال اخطار الدعوة الى المساهمين على عناوينهم

---

(١) جوازيـــة

(٢) يقتصر فقط على الشركات التى لم تطرح اسهمها للكتاب العام.

الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل او بتسليم الاخطار للمساهمين باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر او يخطر به المساهمين على النحو الوارد فى المادتين ٤٥ ، ٤٦ الى الادارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات فى نفس الوقت الذى يتم فيه النشر او الارسال الى المساهمين.

(مادة ٤٦)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحا الا اذا حضره مساهمون يمثلون .... على الاقل(١). فاذا لم يتوافر الحد الادنى فى الاجتماع الاول ، وجب دعوة الجمعية العامة الى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوما التالية للاجتماع الاول.

ويجوز الاكتفاء بالدعوة الى الاجتماع الاول اذا حدد فيها موعد الاجتماع الثانى.(٢)

ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحا ايا كان عدد الاسهم الممثلة فيه .

وتصدر قرارات الجمعية العامة بالاغلبية المطلقة للاسهم الممثلة فى الاجتماع.(٣)

---

(١) ربع رأس المال على الاقل وبشرط لا يجاوز نصف رأس المال .
(٢) جوازية .
(٣) الا اذا اشترط النظام اغلبية خاصة فى اصدار القرارات .

(مـــــادة ٤٧)

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتى :

(أ) لا يجوز زيادة التزامات المساهمين ويقع باطلا كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق المساهمين الاساسية التى يستمدها بصفته شريكا.

(ب) يجوز اضافة اغراض مكملة او مرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الاصلى ولا يجوز تغيير الغرض الاصلى الا لاسباب توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون.

(ج) يكون الجمعية العامة غير العادية النظر فى اطالة امد الشركة او تقصيره او حلها قبل موعدها او تغيير نسبة الخسارة التى يترتب عليها حل الشركة اجباريا او ادماج الشركة .

اذا بلغت خسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الادارة ان يبادر الى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر فى حل الشركة او استمرارها .

(مـــــادة ٤٨)

مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على الجمعية العامة غير العادية الاحكام الاتية :

(أ) تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة مجلس الادارة،

وعلى المجلس توجيه الدعوة اذا طلب اليه ذلك عدد من المساهمين يمثلون ١٠ ٪ من رأس المال على الاقل لاسباب جدية وبشرط أن يودع الطالبون اسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة ، ولا يجوز سحب هذه الاسهم الا بعد انفضاض الجمعية ، واذا لم يقم المجلس بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطالبين ان يتقدموا الى الجهة الادارية المختصة التى تتولى توجيه الدعوة .

(ب) لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحا الا اذا حضره مساهمون يمثلون نصف رأس المال (على الاقل) ، فاذا لم يتوافر الحد الادنى في الاجتماع الاول وجهت دعوة الجمعية الى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوما التالية للاجتماع الاول ، ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحا اذا حضره عدد من المساهمين يمثل ربع رأس المال(على الاقل) .

(ج) تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثى الاسهم الممثلة فى الاجتماع ا لا اذا كان القرار يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه أو حل الشركة قبل الميعاد او تغيير الغرض الاصلى أو ادماجها ، فيشترط لصحة القرار في هذه الاحوال ان يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع الاسهم الممثلة فى الاجتماع .

(مادة ٤٩)

لايجوز للجمعية العامة المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول

الاعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق المداولة فى الوقائع الخطيرة التى تنكشف اثناء الاجتماع .

ومع مراعاة احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية والمادة ٥٣ من هذا النظام وتكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة ملزمة لجميع المساهمين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذى صدرت فيه هذه القرارات او غائبين او مخالفين ، وعلى مجلس الادارة تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

(مـــادة ٥٠)

تسجل اسماء الحاضرين من المساهمين فى سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما اذا كان بالاصالة او بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعى الاصوات .

ويكون لكل مساهم يحضر اجتماع الجمعية العامة الحق فى مناقشة الموضوعات المدرجة فى جدول الاعمال ، واستجواب اعضاء مجلس الادارة ومراقبى الحسابات بشأنها .

ويشترط تقديم الاسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة ايام على الاقل فى مركز الشركة بالبريد المسجل او باليد مقابل إيصال.

ويجيب مجلس الادارة على اسئلة المساهمين واستجواباتهم بالقدر الذى لا يعرض مصلحة الشركة أو المصلحة العامة للضرر ، واذا رأى المساهم أن الرد غير كاف احتكم الى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ.

ويكون التصويت فى الجمعية العامة ....[1] ، ويجب ان يكــون التصويت بطريقة سرية اذا كان القرار يتعلق بانتخاب اعضاء مجلــس الادارة او بعزلهم او باقامة دعوى المسئولية عليهم ، او اذا طلب ذلك رئيس مجلس الادارة او عدد من المساهمين يمثل بالاصوات الحاضرة فى الاجتماع على الاقل .

ولا يجوز لاعضاء مجلس الادارة الاشتباك فى التصويت على قرارات الجمعية العامة لان تحديد رواتبهم ومكافآتهم او لبراءة ذمتهم واخلاء مسئوليتهــم من الادارة .

(مـــــادة ٥١)

يحرر محضر اجتماع يتضمن اثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك اثبات حضور ممثلى الجهات الادارية أو الممثل القانونى لجماعة حملـــة السندات كما يتضمن خلاصة وافية لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل مـــا يحدث اثناء الاجتماع والقرارات التى اتخذت فى الجمعية وعدد الاصـــوات التى وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب المساهمون اثباته فى المحضر .

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كـــل جلسة من سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعا الاصوات ومراقب الحسابات .

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فاذا لم يعينها فانها تتم بالطريقة التى يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

ويجب ارسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الادارية المختصة خلال شهر على الاكثر من تاريخ انعقادها.

(مـــــادة ٥٢)

مع عدم الاخلال بحقوق الغير حسنى النية يقع باطلا كل قرار يصدر من الجمعية العامة بالمخالفة لاحكام القانون أو نظام الشركة.

وكذلك يجوز ابطال كل قرار يصدر لصالح فئة معينة من المساهمين أو للاضرار بهم ، أو لجلب نفع خاص لاعضاء مجلس الادارة أو غيرهم دون اعتبار لمصلحة الشركة .

ولا يجوز ان يطلب البطلان فى هذه الحالة الا للمساهمون الذين اعترضوا على القرار فى محضر الجلسة أو الذين تغيبوا عن الحضور بسبب مقبول ، ويجوز للجهة الادارية المختصة ان تنوب عنهم فى طلب البطلان اذا تقدموا بأسباب جدية .

ويترتب على الحكم بالبطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة الى جميع المساهمين وعلى مجلس الادارة نشر ملخص الحكم بالبطلان فى احدى الصحف اليومية وفى صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى البطلان بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك

الباب السادس

فى مراقب الحسابات

مع مراعاة أحكام المواد من ١٠٣ الى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات أو أكثر ممن تتوافر فى شأنهم الشروط المنصوص عليها فى قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة تعينه الجمعية العامة وتقدر أتعابه.

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد /.....................
المقيم فى .... مراقبا اول الشركة.

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلا عن مجموع المساهمين لكل مساهم أثناء عقد الجمعية العامة أن يناقش تقرير المراقب ان يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع

سنة الشركة ـ الجرد ـ الحساب الختامى

المال الاحتياطى ـ توزيع الارباح

(مادة ٥٤)

تبتدىء السنة المالية للشركة من ...... وتنتهى فى .... من كل سنة على أن السنة الاولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى .... من السنة التالية.

(مادة ٥٥)

على مجلس الادارة ان يعد كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العمومية للمساهمين خلال(ستة أشهر على الاكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الارباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية .

وعلى المجلس ايضا ان يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها.

(مادة ٥٦)

توزع ارباح الشركة الصافية سنويا بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الاخرى كما يلى :

١) يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى .... من الارباح لتكوين الاحتياطى

القانونى (٥ ٪ على الاقل) ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدرا يوازى .... من رأس مال الشركة المصدر (نصف رأس المال) ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة الى الاقتطاع [١].

ويكون للعاملين نصيب فى الارباح التى يتقرر توزيعها نقدا فى حدود ٪ بشرط الا يزيد على مجموع الاجور السنوية للعاملين بالشركة [٢] [٣]

٢) يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة اولى من الارباح قدرها (٥ ٪ على الاقل) للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم وللعاملين. على انه اذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من آرباح السنين التالية .

٣) ويخصص بعد ما تقدم .... (عشرة فى المائة على الاكثر) من الباقى لمكافأة مجلس الادارة .

٤) ويوزع الباقى من الارباح بعد ذلك على المساهمين والعاملين (فى الحدود والنسب المقررة فى هذا النظام) كحصة اضافية فى الارباح او يرحل بناء على اقتراح مجلس الادارة الى السنة المقبلة او يكون به احتياطى غير عادى آو مال استهلاك غير عادى .

---

(١) يجوز ان يتضمن نظام الشركة على تجنيب نسبة معينة من الارباح الصافية لتكوين احتياطى نظامى لمواجهة الاغراض التى يحددها النظام.

(٢) لا يجوز أن تقل النسبة عن ١٠ ٪ من الارباح .

(٣) كما يجوز للنظام ان يقرر للعاملين نسبة اكبر من ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على الـ١٠٪ فى حساب خاص يستثمر لصالح العاملين ، ويجوز توزيع مبالغ منه على العاملين فى السنوات التى لاتتحقق فيها ارباح بسبب خارج عن ارادة الشركة او استخدامه فى مشروعات لخدمات العاملين.

(مـــادة ٥٧)

يستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الادارة فيما يكون أو فى مصالح الشركة.

(مـــادة ٥٨)

تدفع الارباح الى المساهمين فى المكان والمواعيد التى يحددها مجلس الادارة بشرط الا تجاوز شهرا من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

الباب الثامن

فى المنازعات

(مـــادة ٥٩)

لا يترتب على أى قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى المسئولية المدنية ضد اعضاء مجلس الادارة بسبب الاخطاء التى تقع منهم فى تنفيذ مهمتهم واذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير من مجلس الادارة او مراقب الحسابات فتسقط هذه الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعية العامة بالمصادقة على تقرير مجلس الادارة.

ومع ذلك فان كان الفعل المنسوب الى اعضاء مجلس الادارة يكون جناية او جنحة فلا تسقط الدعوى الا بسقوط الدعوى العمومية.

(مـــادة ٦٠)

مع عدم الاخلال بحقوق المساهمين المقررة قانونا لا يجوز رفع المنازعات

التى تمس المصلحة العامة والمشتركة للشركة ضد مجلس الادارة أو ضد واحـــد او أكثر من أعضائه الا باسم مجموع المساهمين وبمقتضى قرار من الجمعيـــة العامة .

وعلى كل مساهم يريد اثارة نزاع من هذا القبيل ان يخطر بذلك مجلس الادارة قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الاقل ويجـــب على المجلس ان يدرج هذا الاقتراح فى جداول اعمال الجمعية .

الباب التاسع

فى حل الشركة وتصفيتهـــا

(مـــادة ٦١)

فى حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء اجلها الا اذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك.

(مـــادة ٦٢)

مع مراعاة احكام من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية .

تعين الجمعية العامة مصفيا او اكثر وتحدد اتعابهم ، ويكون تعيين المصفين من بين المساهمين او الشركاء او غيرهم .

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة او بطلانها تعين المحكمة طريقـــة التصفية كما تعين الصافى وتحدد اتعابه.

ولا ينتهى عمل المصفى بوفاة الشركاء او اشهار افلاسهم او اعسارهم او بالحجر عليهم وان كان مصفيا من قبلهم.

وتنتهى وكالة مجلس الادارة بتعيين المصفين.

اما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية الى ان يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب العاشر

أحكام ختامية

(مادة ٦٣)

تخصم المصاريف والأتعاب المدفوعة فى سبيل تاسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

(مادة ٦٤)

تسرى أحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شأنه نص خاص فى هذا النظام .

(مادة ٦٥)

يودع هذا النظام وينشر طبقا للقانون .

ـ الصيغة رقم ٢٣٠ ـ

نموذج للعقد الابتدائى والنظام الأساسى لشركة التوصية بالأسهم التى تنشأ

طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية

FORMULAIRE DE L'ACTE PRELIMINAIRE ET DES STATUTS DE LA SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS CONSTITUEE CONFORMEMENT A LA LOI NO. 159 DE L'ANNEE 1981 ET DE SON REGLEMENT EXECUTIF

عقد الشركة الابتدائى

انه فى يوم

فيما بين الموقعين أدناه :

١ - الاسم - المهنة - الجنسية - تاريخ الميلاد - اثبات الشخصية - العنوان
(بيان صفة الشريك متضامن - موصى)

٢ - ....

٣ - ....

(مـادة ١)

اتفق الموقعون على هذا العقد على تأسيس شركة توصية بالأسهم بترخيص من حكومة جمهورية مصر العربية طبقاً لاحكام القوانين المعمول بها وفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الملحق بهذا العقد .

(مـادة ٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو :

(ضرورة أن يتكون العنوان من اسم واحد أو أكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم).

(مـــــادة ٣)

غرض هذه الشركة هو

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها او التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج. كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

(مـــــادة ٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة .... ويجوز أن يكون لها فروع أو مكاتب أو توكيلات فى جمهورية مصر العربية أو فى الخارج.

(مـــــادة ٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى .... سنة تبدأ من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى.

وكل اطالة لمدة الشركة يجب أن توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه.

(مـــــادة ٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ (١)

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ (٢) موزع على ٠٠٠٠٠ سهم عـــدد

وحصة قيمة كل منها أسهم نقديـــة

و أسهم تقابل حصصا عينية .

وتمثل حصة الشركاء المتضامنين حصة بمبلغ

(مـــــادة)

اذا دخلت فى رأس المال حصة عينية تضاف المادة التالية :

الحصة العينية التى دخلت فى تكوين رأس المال عليه من

مقدمة من وبالشروط الآتية ....

....

وقد وردت عليها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديمها عقود المعاوضة الآتى بيانها وبيان شروطها ....

....

وكانت هذه الحصة فى تلك الفترة تغل الريع الآتى بيانه ....

---

(١) يجوز شطب هذه الفقرة اذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المـــال المرخص به .

(٢) يراعى أن يكون تحديد رأس المال بالجنيه المصرى حتى ولو كان جزء منه مدفوعا بعملة أجنبية .

وسبق ان ترتب عليها حقوق الرهن والامتياز الآتى بيانها:

ومن المتفق عليه التخيير فى استيفاء الحصة المذكورة نقداً بالشروط الآتية:

وقررت الهيئة العامة لسوق المال تعيين الخبراء للتحقق من التقدير الصحيح لهذه الحصص وقدم الخبراء المذكورين تقريرهم الذى قدروا فيه الحصص على الوجه الآتى بيانه .... نقدا ووافق عليه المؤسسون بجلسة

(مـــادة ٧)

اكتتب المؤسسون الموقعون على هذا العقد فى رأس مال الشركة بأسهم وحصص عددها   قيمتها   على النحو التالى :

وطرحت باقى الاسهم ومقدارها   سهما وقيمتها للاكتتاب العام بموافقة الهيئة العامة لسوق المال بتصريح رقم بتاريخ   وتم الاكتتاب لدى بنك

(تشطب اذا لم يكن هناك اكتتاب عام)

الاسم والجنسيــــة	عدد الاسهم او الحصص	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
الشركات المتضامنون			
١ –			
٢ –			
الشركات الموصون			
٣ –			
٤ –			

وتبلغ نسبة مشاركة الجانب المصرى ....

وقد دفع المكتتبون ربع كامل القيمة الاسمية وقدره ....

فى بنك   المسجل لدى البنك المركزى المصرى .

وهذا المبلغ لا يجوز سحبه الا بعد قيد الشركة بالسجل التجارى.

(مـــادة ٨)

يتعهد الموقعون على هذا العقد بالسعى فى الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة على انشاء الشركة والقيام بكافة الاجراءات اللازمة لاتمام تأسيسها . وفى هذا السبيل وكلوا عنهم .... فى القيام بالنشر والقيد بالسجل التجارى واتخاذ الاجراءات القانونية واستيفاء المستندات اللازمة وادخال التعديلات التى تراها الجهات المختصة لازمة سواء على هذا العقد أو على نظام الشركة المرفق وتسليم كافة الوثائق والأوراق الى مجلس ادارة الشركة .

(مـــادة ٩)

تلتزم الشركة بأداء المصروفات والنفقات والاجور والتكاليف التى تم انفاقها بسبب تأسيس الشركة وذلك خصماً من حساب المصروفات العامة

(مـــــــادة ١٠)

حرر هذا العقد بمدينة   بجمهورية مصر العربية

فى   سنة   ١٤ هجرية الموافق

سنة   ١٩ ميلادية   من   نسخة لكل من المتعاقدين نسخة

وباقى النسخ لتقديمها الى الجهات المعنية لاستصدار القرار المرخص فى التأسيس

التوقيعـــــــات

الاسم الثلاثى و الصفة	الجنسية	الاقامة	التوقيع
١-			
٢ -			
٣ -			
٤ -			
٥ -			
٦ -			
٧ -			

النظام الأساسى للشركة

الباب الأول
فى تاسيس الشركة

(مادة ١)

تاسست طبقاً لأحكام القوانين المعمول بها فى جمهورية مصر العربية ووفقاً لأحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والنظام الأساسى التالى شركة توصية بالأسهم بالشروط المقررة فيما بعد :

(مادة ٢)

اسم هذه الشركة وعنوانها هو .... شركة توصية بالاسهم (١)

(مادة ٣)

غرض هذه الشركة هو .... (٢)

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه من الوجوه مع الهيئات التى تزاول أعمالا شبيهه باعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

---

(١) يجب أن يتكون العنوان من اسم واحد أو اكثر من أسماء الشركاء المتضامنين دون غيرهم.

(٢) لا يجوز أن تتولى أعمال التامين أو اعمال البنوك أو الادخار أو تلقى الودائع أو استثمار الأموال لحساب الغير.

(مـــــادة ٤)

يكون مركز الشركة ومحلها القانونى فى مدينة .... - - - ويجوز لمجلس الادارة أن ينشىء لها فروعاً أو توكيلات فى مصر أو فى الخارج.

(مـــــادة ٥)

المدة المحددة لهذه الشركة هى .... - - - - - - - - - - - - - - سنة تبدأ مــن تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

الباب الثانى

فى رأس مال الشركة

(مادة ٦)

حدد رأس مال الشركة المرخص به بمبلغ .... جنيها(١)

وحدد رأس مال الشركة المصدر بمبلغ .... جنيها موزع على .... سهما حصة قيمة كل منها(٢) .... جنيها منها .... اسهم نقدية وحصص او اسهم مقابل حصص عينية وتمثل حصة الشركاء المتضامنين .... حصة .... بمبلغ .

(مادة ٧)

جميع حصص واسهم الشركة اسمية وقد تم الاكتتاب فى رأس المال على النحو التالى :

الاسم والجنسية	عدد الاسهم او الحصص	القيمة الاسمية	العملة التى تم بها الوفاء
الشركاء المتضامنون			
١ ـ			
٢ ـ			
الشركاء الموصون			
٣ ـ			
٤ ـ اكتتاب عام			

(١) يجوز شطب هذه الفقرة اذا لم يرغب المؤسسون فى تحديد رأس المال المرخص به .

(٢) لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه .

وتبلغ نسبة مشاركة المصريين.

وقد دفع المكتتبون(ربع)[1] القيمة الإسمية للسهم بالكامل عند الاكتتاب[2]............. الحصص.

(مـــادة ٨)

تستخرج الأسهم أو الشهادات الممثلة للأسهم من دفتر ذى قسائم وتعطى أرقاما مسلسلة وموقع عليها عضوان من أعضاء مجلس المراقبة وتختم بخاتم الشركة .

ويجب ان يتضمن السهم على الأخص اسم الشركة بتاريخ قيدها بالسجل التجارى ورقمه وقيمة رأس المال بنوعيه وعدد الأسهم الموزع عليها وخصائصها وغرض الشركة ومركزها ومدتها والتاريخ المحدد لاجتماع الجمعية العامة العادية .

ويكون للأسهم كوبونات ذات أرقام مسلسلة ومشتملة أيضا على رقم السهم .

ويسرى على الحصة ما يسرى على السهم.

---

(١) أو اكثر بحسب المشروع.

(٢) اذا كانت الشركة من شركات الاكتتاب العام تضاف عبارة " واكتتب المؤسسون وحدهم بـ .... بما لا يقل عن نصف رأس المال المصدر أو ما يساوى ١٠٪ من رأس المال المرخص.

(مـــادة ٩)

يجب أن يتم الوفاء بباقى قيمة كل سهم وحصة خلال ...... سنوات[1] على الاكثر من تاريخ تأسيس الشركة وذلك فى المواعيد والطريقة التى يعينهـــا مجلس المراقبة على أن يعلن من تلك المواعيد قبل حلولها بخمسة عشر يوما على الأقل وتقيد المبالغ المدفوعة على شهادات الأسهم ، وكل سهم لم يؤشر عليـــه تأشيرا صحيحاً بالوفاء بالمبالغ الواجبة الأداء يبطل حتما تداوله.

وكل مبلغ واجب السداد وفاء لباقى قيمة السهم ويتأخر أداؤه عن الميعاد المحدد له تستحق عنه فائدة لصالح الشركة بواقع .... ٪ سنويا من يـــوم استحقاقه بالاضافة الى التعويضات المترتبة على ذلك ،ويحق لمجلس المراقبة أن يقوم ببيع هذه الأسهم لحساب المساهم المتأخر عن الدفع وعلى ذمته وتحت مسئوليته بلا حاجة الى تنبيه او اجراءات قضائية وذلك بعد اتخاذ الاجراءات الآتية :

أ ـ اعذار المساهم المتخلف بالدفع وذلك بكتاب مسجل على عنوانه المبيـــن بسجلات الشركة ومضى ستين يوما على ذلك.

ب ـ الاعلان فى إحدى الصحف اليومية أو فى صحيفة الشركات عن أرقام الأسهم التى تأخر أصحابها فى الوفاء بقيمتها.

جـ ـ اخطار المساهم بكتاب مسجل بصورة من الاعلان وعدد الجريدة أو الصحيفـــة التى تم نشره بها ومضى خمسة عشر يوما على ذلك ، وشهادات الأسهم التى تباع بهذه الكيفية تلغى حتما على أن تسلم شهادات جديدة للمشتريـــن عوضا عنها تحمل ذات الأرقام التى كانت على الشهادات القديمة.

ويخصم مدير الشركة من ثمن البيع ما يكون مطلوبا للشركة من أصل وفوائد ومصاريف ثم يحاسب المساهم الذى بيعت أسهمه على ما قد يوجد من الزيـــادة ويطالبه بالفرق عند حصول عجز.

---

(١) يحدد عدد السنوات بما لا يجاوز العشرة.

ولا يؤثر التجاء الشركة الى استعمال الحق المقرر بالفقرة السابقة على حقها فى الالتجاء الى جميع ما تخوله القوانين من حقوق وضمانات أخرى في نفس الوقت او فى أى وقت آخر.

(مـــادة ١٠)

تنتقل ملكية الأسهم باثبات التصرف كتابة فى سجل خاص لدى الشركة يطلق عليه سجل نقل ملكية الأسهم وذلك بعد تقديم إقرار موقع عليه من المتنازل والمتنازل اليه بمراعاة الأحكام القانونية المقرره لتداول الأوراق المالية بالشركة الحق فيأن تطلب التصديق على توقيع الطرفين باثبات اهليتهما بالطرق القانونية.(١)

وبالرغم من حصول التنازل واثباته فى سجل الشركة يظل المكتتبون الأصليون والمتنازلون المتعاقبون مسئولين بالتضامن فيما بينهم ومع من تنازلوا اليهم عنالمبالغ المتبقية من قيمة الأسهم المتنازل عنها الى أن يتم سداد قيمة الأسهم وفى جميع الأحوال ينقضى التضامن بانقضاء سنتين من تاريخ اثباتالتبادل فى السجل المشار اليه ، ويوقع اثنان منأعضاء مجلس المراقبةعلى الشهادات المثبتة لقيد الاسهم الاسمية فى سجل نقل الملكية وبالنسبة لأيلولة الأسهم الى الغير والارث والوصية ويجب على الوارث أو الموصى له أن يطلب قيد نقل الملكية فى السجل المشار اليه، واذاكان نقل ملكية الورقة المالية تنفيذاً لحكم نهائى جرى القيد فى السجلات على مقتضى هذا الحكم وذلك بعد تقديم المستنداتالدالة على ذلك.

---

(١) فى حالة ايراد نصوص فى النظام تتضمن قيوداً على تداول الأسهم فانه يتعين مراعاة احكام المواد من ١٣٩ — ١٤١ من اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال يوءشر على السيب ما يفيد نقل الملكية باسم من انتقلت اليه .

(مـــادة ١١)

لا يلزم المساهم الا بقيمة كل سهم من أسهمه ولا يجوز زيادة التزاماته وتخضع جميع الأسهم لالتزامات متساوية .

اما الشركاء المتضامنون أصحاب الحصص يسألون عن التزامات الشركة مسئولية غير محدودة .

(مـــادة ١٢)

تترتب حتما على ملكية السهم أو الحصة قبول نظام الشركة وقرارات جمعيتها العامة .

(مـــادة ١٣)

كل سهم غير قابل للتجزئة مع مراعاة احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية .

(مـــادة ١٤)

لايجوز لورثة المساهم او لدائنيه بأية حجة كانت ان يطالبوا بوضع الأختام على دفاتر الشركة أو قراطيسها أو ممتلكاتها ولا أن يطلبوا قسمتها أو بيعها جملة لعدم امكان القسمة ولا أن يتدخلوا بأية طريقة كانت فى ادارة الشركة ويجب عليهم فى استعمال حقوقهم التعويل على قوائم جرد الشركة وحساباتها الختامية وعلى قرارات الجمعية العامة .

(مـــــادة ١٥)

كل سهم أو حصة يخول الحق فى نصيب معادل لنصيب غيره من الأسهم من نفس النوع بلا تمييز فى اقسام الأرباح وفى ملكية موجودات الشركة عند التصفية.

(مـــــادة ١٦)

تدفع الأرباح المستحقة عن الأسهم والحصص لآخر مالك لها مقيد اسمه فى سجل الشركة ويكون له وحده الحق فى قبض المبالغ المستحقة عن السهم سواء كانت حصصا او نصيبا فى موجودات الشركة.

(مـــــادة ١٧)

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه. يجوز زيادة رأس مال الشركة باصدار اسهم جديدة بنفس القيمة الاسمية التى للأسهم الأصلية كما يجوز كذلك تخفيض رأس المال على الوجه المبين بهذا القانون ولائحته التنفيذية. (١)

(مـــــادة ١٨)

فى حالة زيادة رأس المال باسهم يتم الاكتتاب فيها نقداً، يكون للمساهمين القدامى وأصحاب الحصص حق الاولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة كل بحسب عدد الأسهم أو الحصص التى يمتلكها (٢)(٣)، وذلك بشرط

(١) بالنسبة للأسهم الممتازة وحصص الارباح وحصص التأسيس فانه يكون للموءسسين النص عليها فى النظام فى حالة تقريرها وذلك فى ضوء أحكام القانون ولائحته التنفيذية مع الاحاطة بأنه لايجوز زيادة رأس المال بأسهم ممتازة الا اذا كان النظام يرخص بذلك ابتداء.

(٢) يجوز تحديد حقوق الأولوية للمساهمين القدامى بحيث تقتصر على مجرد الأسبقية فى الاكتتاب فقط، أو تشمل بالاضافة لذلك الاعفاء من علاوة الاصدار او جزء منها.

(٣) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير مراقب الحسابات ان تطرح أسهم الزيادة - كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى.

مراعاة ما يكون للأسهم الممتازة من حقوق أولوية خاصة بها.(١)

ويتم اخطار المساهمين القدامى باصدار أسهم الزيادة - فى حالة تقرير حقوق أولوية خاصة بهم بالنشر أو بكتاب مسجل على حساب الأحوال طبقاً لما هو منصوص عليه باللائحة التنفيذية ، مع منح المساهمين القدامى مهلة للاكتتاب لا تقل عن ثلاثين يوما من فتح باب الاكتتاب .

(مادة ١٩)

فى حالة زيادة رأسالمال ، يجوز للجمعية العامة غير العادية تقرير حقوق الأولوية فى الاكتتاب فى أسهم الزيادة للمساهمين القدامى كل بحسب قيمة الأسهم التى يحملها ، وذلك بشرط أن يتساوى جميع المساهمين من ذات المرتبة فى التمتع بهذه الحقوق .(٢)

---

(١) تشطب هذه الفقرة اذا لم يتضمن النظام بانشاء أسهم ممتازه .

(٢) يجوز للجمعية العامة غير العادية بناء على تقرير من مراقب الحسابات أن تطرح فى اسهم الزيادة كلها أو بعضها للاكتتاب العام دون تقرير حقوق الأولوية للمساهمين القدامى .

الباب الثالث

فى السندات

(مادة ٢٠)

مع مراعاة أحكام المواد من ٤٩ الى ٥٢ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليها ، ولائحته التنفيذية للجمعية العامة أن تقرر اصدار سندات من أى نوع كانت ويوضح هذا القرار قيمة السندات وشروط اصدارها ومدى قابليتها للتحويل الى أسهم .

الباب الرابع

فى ادارة الشركة

الفصل الأول

المدير أو المديرون

(مادة ٢١)

يتولى ادارة الشركة السيد / .... المقيم ....(١) بصفته الشريك المتضامن ، ومسئوليته مسئولية غير محدودة عن التزامات الشركة(٢)

---

(١) اذا كانت الإدارة لاكثر من مدير تعدل الصياغة على هذا النحو ، ويراعى تحديد سلطاتهم مجتمعين أو منفردين وفقا لما يتفق عليه .

(٢) يشترط فى كل الأحوال فى المدير الوحيد أو المديرين المتعددين أن يكونوا من بين الشركاء المتضامنون .

وللمدير(والمديرين) فى سبيل الادارة أوسع السلطات التى تستلزمها ادارة الشركة ، وتمثيل الشركة أمام القضاء أو الغير والتوقيع عنها مجتمعين أو منفردين والتصرف والتعاقد فى كل ما يتعلق بأمر الشركة .... وذلك كله فيما عدا ما احتفظ به النظام للجمعية العامة او لمجلس المراقبة(١) وهو مسئول أمام الغير وامام باقى الشركاء ، وليس للشركاء الموصين أى تدخل فى الادارة ومسئوليتهم محصورة فى حدود قيمة اسهمهم المدفوعة فى رأس المال للشركة.

....

وللمدير الاستعانة بمن يرون من الفنيين والاداريين وتفويضهم فى بعض اختصاصاتهم على ان يكون المدير مسئولا شخصيا عن اعمال هوءلاء المعاونين.

(مـــــادة ٢٢)

تحدد مكافأة الشريك المدير(او الشركة المديرين) بمبلغ ...... جنيها او بنسبة ......٪ من الارباح الصافية على النحو المنصوص عليه فى المادة (٥١) من هذا النظام .

ويجوز للجمعية العامة تقرير بدلات انتقال واستقبال بما لا يجـــاوز ( ) .

(مـــــادة ٢٣)

لا يجوز للمدير أن يعمل فى اى عمل تجارى يتعارض مع نشاط هذه الشركة ، كما لا يجوز له مباشرة اى عمل يترتب عليه الانتقاص مما تتطلبه ادارة الشركة من وقت وجهد.

---

(١) يجوز اخراج بعض الاختصاصات من سلطات المدير الى مجلس المراقبة أو للجمعية العامة ، ويستحسن تفصيل اختصاصات المدير.

(مـــــادة ٢٤)

لا يترتب على وفاة المدير أو تخليه عن الادارة باختياره أو بغيـــــر اختياره لأىسبب من الاسباب ان تعتبر الشركة منحلة بل تستمر قائمة ولمجلس المراقبة أن يعين مديراً مؤقتا للشركة يتولى أعمال الإدارة العاجلة الى أنتنعقد الجمعية العامة لاختيار مدير للشركة . ويجب على المدير الموءقت دعوه للجمعية العامة للانعقاد خلال شهر من تعيينه .

ولا يكون للمدير الموءقت مسئولا الا عن تنفيذ وكالته فقط.

واذا كانت الادارة لاكثر من مدير وتوفى أحدهما أو تخلى عن الادارة يستمر المدير الاخر فىتولىالادارة بمفرده الى حين انعقاد الجمعية العامة وتعيين مدير بدلا ممن انتهت ادارته .

الفصل الثانى

مجلس المراقبـــــــة

(مـادة ٢٥)

يكون للشركة مجلس مراقبة موءلف من ثلاثة أعضاء على الاقل. (أو من .... عضوا على الأقل و .... عضو على الأكثر) تعينهم الجمعيـــــــــة العامة ....(١) من المساهمين غير المديرين .

واستثناء من طريقة التعيين السالفة الذكر عين الموءسسون أول مجلـس للمراقبة من ....عضوا هم :

الاسم .... الجنسيـــة .... السن ....

(١) يشترط أن يكون العدد فردياً ولا يقل عن ثلاثة .

(مـــــادة ٢٦)

يعين أعضاء مجلس المراقبة لمدة ثلاث سنوات .

غير أن مجلس المراقبة المعين فى المادة السابقة يبقى قائما بأعماله لمدة .... سنوات.(١)

ولا يخل ذلك بحق الشخص المعنوى فى مجلس الادارة فى استبدال من يمثله فى المجلس وذلك على الوجه المبين باللائحة التنفيذية .

وللجمعية العامة عزل المجلس كله أو بعضه اذا كانت هناك أسباب لذلك .

(مـــــادة ٢٧)

لمجلس المراقبة - اذا لم يكن هناك أعضاء يحلون محل العضو الأصلى - ان يعين أعضاء فى المراكز التى تخلو فى أثناء السنة ويجب عليه اجراء هذا التعيين اذا نقص عدد أعضائه عن .... عضوا.

يباشر الأعضاء المعينون على الوجه المبين فى الفقرة السابقة العمل فى الحال الى أن ينعقد اول اجتماع للجمعية العامة فاما أن تقر تعيينهم أو تعين آخرين بدلا منهم .

ويكمل العضو الذى يعين بدلا من آخر المدة المتبقية من مدة سلفه .

---

(١) لا يجوز أن تزيد المدد على خمس سنوات .

(مـــادة ٢٨)

يعين المجلس من بين أعضائه رئيساً ويجوز تعيين نائب للرئيس يحل محله أثناء غيابه وفى حالة غياب الرئيس ونائبه يعين المجلس العضو الذين يقوم باعمال الرياسة موقتا .

كما يعين المجلس سكرتيراً له من الأعضاء أو من غيرهم.

(مـــادة ٢٩)

يعقد مجلس المراقبة جلساته فى مراكز الشركة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس أو بناء على طلب ثلث أعضاء مجلس المراقبة ، ويجب أن يجتمع مجلس المراقبة .... مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة .

ويجوز أيضا أن ينعقد المجلس خارج مركز الشركة بشرط أن يكون ثلاثة أرباع أعضائه حاضرين أو ممثلين فى الاجتماع وأن يكون هذا الاجتماع فى مصر .

(مـــادة ٣٠)

تحدد مكافأة وبدلات حضور مجلس المراقبة ب ....

(أو تحدد الجمعية العامة المكافأة والبدلات المستحقة لرئيس وأعضاء مجلس المراقبة) .

(مـــــادة ٣١)

لا يكون اجتماع المجلس صحيحا الا اذا حضره .... عضوا (ثلاثة على الأقل) وتصدر قرارات مجلس الادارة بأغلبية .... عضوا (يجوز النص على نصاب معين فى بعض الموضوعات) واذا كانت القرارات بالاغلبية المطلقة يرجح صوت الرئيس فى حالة التساوى .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر " ويصدق رئيس المجلس على صور أو مستخرجات هذه المحاضر .

(مـــــادة ٣٢)

يقوم مجلس المراقبة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع ادارة الشركة ويتولى الاشراف الدائم على اعمال المديرين ومراجعة نشاط الشركة واستثماراتها وتقديم الاقتراحات لادارة الشركة بما يراه لتنمية أعمال الشركة وتطويرها ، وللمجلس أن يطلب الى المديرين تقديم حساب عن ادارتهم وله ان يفحص دفاتر الشركة ووثائقها وان يقوم بجرد الصندوق والأوراق المالية والوثائق المثبتة لحقوق الشركة والبضائع الموجودة لديها ويجب على المديرين أن يوفروا له من حقوق الاطلاع على مستندات الشركة وأوراقها ما هو مقرر لمراقبى الحسابات .

ولمجلس المراقبة أن يبدى الرأى فى المسائل التى يعرضها عليه

مديرو الشركة وله أن يأذن باجراء التصرفات التى يتطلب هذا النظـــام اذنه فيها .[1]

ويقوم مجلس المراقبة الى الجمعية العامة العادية فى اجتماعهـــا السنوى لنظر الميزانية وحساب الأرباح والخسائر تقريرا بملاحظاته علـــى ادارة الشركة .

ويجوز لمجلس المراقبة أن يقرر دعوة الجمعية العامة للاجتماع .

الباب الخامـــس
فى الجمعية العامـــة

(مـــادة ٣٣)

تمثل الجمعية العامة جميع المساهمين وأصحاب الحصص ولايجـــوز انعقادها الا فى ....(المدينة التى بها مركز الشركة) .

(مـــادة ٣٤)

لكل شريك الحق فى حضور الجمعية العامة للمساهمين بطريق الاصالـــة أو النيابة ولا يجوز للشريك ان ينيب أحد المديرين فى حضور الجمعيـــة العامة .[2]

---

(١) يجوز النص على الاختصاصات الاخرى لمجلس المراقبة او التى يتعيـــن اذنه فيها قبل اجرائها من قبل المديرين .

(٢) يجوز النص على تحديد الحد الاقصى لعدد الأصوات المقررة ، او الحـــد الاقصى لما يحمله الوكيل من اسهم .

ويشترط لصحة النيابة أن تكون ثابتة فى توكيل كتابى وأن يكون الوكيل مساهما . ويجب حضور المدير ومراقب الحسابات جلسة الجمعية العامة كما يجب أن يكون مجلس المراقبة ممثلا فيها بما لا يقل من العدد الواجب توافره لصحة انعقاد جلساته . ويرأس الجمعية العامة رئيس مجلس المراقبة .

(مـــادة ٣٥)

على المساهمين من الشركاء الذين يرغبون فى حضور الجمعية العامة أن يثبتوا انهم اودعوا سهمهم فى مركز الشركة أو فى احد البنوك .... قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة ايام كاملة على الاقل .

ولايجوز قيد أى نقل لملكية الاسهم فى سجل الشركة من تاريخ نشر الدعوة للاجتماع الى انقضاض الجمعية العامة .

(مـــادة ٣٦)

تنعقد الجمعية العامة العادية للشركة كل سنة بدعوة من المدير فى الزمان والمكان اللذين يحددهما اعلان الدعوة، وذلك خلال الستة الشهور (على الاكثر) التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وللمدير او مجلس المراقبة ان يقررا دعوة الجمعية العامة كلما دعت الضرورة الى ذلك .

وعلى المدير(أو المديرين) ان يدعو الجمعية العامة العادية الى الانعقاد اذا طلب اليه ذلك مراقب الحسابات ، أو عدد من الشركاء يمثل ٥ ٪ من رأس مال الشركة على الأقل ، بشرط أن يوضحوا أسباب الطلب

وأن يودعوا أسهمهم مركز الشركة أو أحد البنوك المعتمدة، ولا يجوز سحب هذه الأسهم الا بعد انفضاض الجمعية .

ولمراقب الحسابات أو الجهة الادارية المختصة أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد في الأحوال التي يتراخى فيها المدير عن الدعوة، على الرغم من وجوب ذلك ومضى شهر على تحقق الواقعة أو بدء التاريخ الذى يجب فيه توجيه الدعوة الى الاجتماع .

(مـادة ٣٧)

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية للنظر على الاخص فيما يأتى :

(أ) تعيين اعضاء مجلس المراقبة وعزلهم وكذلك تعيين المديرين وعزلهم .

(ب) مراقبة اعمال المدير او المديرين .

(ج) المصادقة على الميزانية وحساب الارباح والخسائر.

(د) المصادقة على تقرير الادارة عن نشاط الشركة ونظر تقرير مجلس المراقبة

(هـ) الموافقة على توزيع الارباح وتحديد مكافأة وبدلات المديرين ومجلس المراقبة .

(و) تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه .

(ز) كل مايرى المدير او مجلس المراقبة او الجهة الادارية المختصة او الشركاء الذين يملكون ٥ ٪ من رأس المال عرضه على الجمعية العامة.

(مـادة ٣٨)

على المدير ان يعد عن كل سنة مالية – فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للمساهمين خلال ستة أشهر على الاكثر من تاريخ انتهائها – ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر وتقريراً عن نشاط الشركة خلال السنة المالية

ومن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها، وذلك كله طبقا للأوضاع والشروط والبيانات التى حددتها اللائحة التنفيذية للقانون .

ويجب على المدير (او المديرين) ان ينشر الميزانية وحساب الارباح والخسائر وخلاصة وافية لتقريره والنص الكامل لتقرير مراقب الحسابات قبل اجتماع الجمعية العامة بعشرين يوما على الأقل .

ويجوز الاكتفاء بارسال نسخة من الاوراق المبينة فى الفقرة الاولى[1] الى كل شريك بطريق البريد الموصى عليه قبل تاريخ عقد الجمعية العامة بعشرين يوما على الأقل.

(مادة ٣٩)

يجب نشر الاخطار بدعوة الجمعية العامة للاجتماع مرتين فى صحيفتين يوميتين على ان يتم النشر فى المرة الثانية بعد انقضاء خمسة أيام على الاقل من تاريخ نشر الاخطار الاول .

ويجوز[2] الاكتفاء بارسال اخطار الدعوة الى الشركاء على عناوينهم الثابتة بسجلات الشركة بالبريد المسجل أو بتسليم الاخطارات الى الشركاء باليد مقابل التوقيع .

وترسل صورة مما ينشر او يخطر به الشركاء على النحو الوارد فى المادتين ٣٩ ، ٤٠ الى الادارة العامة للشركات والهيئة العامة لسوق المال وممثل جماعة حملة السندات فى نفس الوقت الذى يتم فيه النشر أو الارسال الى الشركاء.

---

(١) جوازية

(٢) يقتصر فقط على الشركات التى لم تطرح أسهمها للاكتتاب العام.

(مادة ٤٠)

لا يكون انعقاد الجمعية العامة العادية صحيحا الا اذا حضره شركاء يمثلون .... من رأس المال على الاقل . فاذا لم يتوافر الحد الأدنى فى الاجتماع الأول ، وجب دعوة الجمعية العامة الى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوما التالية للاجتماع الاول.

ويجوز الاكتفاء بالدعوة الى الاجتماع الاول اذا حدد فيها موعد الاجتماع الثانى(١)

ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحا أياً كانت نسبة رأس المال الممثلة فيه .

وتصدر قرارات الجمعية العامة بالاغلبية المطلقة(٢) .

لعدد الاصوات المقررة للحصص والاسهم الممثلة فى الاجتماع.

ولا يجوز للجمعية العامة ان تباشر او تقر الأعمال المتعلقة بصلة الشركة بالغير ، أو أى عمل من أعمال الادارة الخارجية للشركة .

(مادة ٤١)

تختص الجمعية العامة غير العادية بتعديل نظام الشركة مع مراعاة ما يأتى :

(أ) لا يجوز زيادة التزامات الشركاء ويقع باطلا كل قرار يصدر من الجمعية العامة يكون من شأنه المساس بحقوق الشريك الاساسية التى يستمدها بصفته شريكا.

---

(١) جوازية .

(٢) الا اذا اشترط النظام اغلبية خاصة فى اصدار القرارات .

(ب) يجوز اضافة أغراض مكملة ومرتبطة أو قريبة من غرض الشركة الأصلى ولا يجوز تغيير الغرض الأصلى الا لأسباب توافق عليها اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من القانون .

(جـ) يكون للجمعية العامة غير العادية النظر فى إطالة أمد الشركة أوتقصيره أو حلها قبل موعدها أو تغيير نسبة الخسارة التى يترتب عليها حل الشركة جباريا أو إدماج الشركة .

اذا بلغت الخسائر الشركة نصف رأس المال المصدر وجب على مجلس الادارة ان يبادر الى دعوة الجمعية العامة غير العادية للنظر فى حل الشركة او استمرارها .

وفى جميع الاحوال لا يجوز للجمعية العامة غير العادية تعديل نظام الشركة الا بموافقة الشريك او الشركاء المديرين.(١)

(مادة ٤٢)

مع مراعاة الاحكام المتعلقة بالجمعية العامة العادية تسرى على الجمعية العامة غير العادية الاحكام الاتية :

أ) تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة المدير او مجلس المراقبة ، وعلى المدير توجيه الدعوة اذا طلب اليه ذلك عدد من الشركاء يمثلون ١٠ ٪ من رأس المال على الاقل لاسباب جدية وبشرط ان يودع الطالبون من المساهمين اسهمهم مركز الشركة او احد البنوك المعتمدة، ولا يجوز سحب هذه الاسهم الا بعد انفضاض الجمعية ، واذا لم يقم المدير

---

(١) هذه الفقرة يجوز - الاتفاق على ما يخالفها .

بدعوة الجمعية خلال شهر من تقديم الطلب كان للطالبين أن يتقدموا الى الجهة الادارية المختصة التى تتولى توجيه الدعوة .

ب) لا يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحا الا اذا حضره شركاء يمثلون نصف رأس المال (على الاقل) فاذا لم يتوافر الحد الادنى فى الاجتماع الاول وجهت دعوة الجمعية الى اجتماع ثان يعقد خلال الثلاثين يوما التالية للاجتماع الاول، ويعتبر الاجتماع الثانى صحيحا اذا حضره عدد من الشركاء يمثل ربع رأس المال (على الاقل).

ج) تصدر قرارات الجمعية العامة غير العادية بأغلبية ثلثى رأس المال الممثل فى الاجتماع الا اذا كان القرار يتعلق بزيادة رأس المال أو خفضه او حل الشركة قبل الميعاد او تغيير الغرض الاصلى او ادماج الشركة فى اخرى ، فيشترط لصحة القرار فى هذه الاحوال ان يصدر بأغلبية ثلاثة أرباع رأس المال الممثل فى الاجتماع .

(مادة ٤٣)

لا يجوز للجمعية العامة المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول الاعمال ومع ذلك يكون للجمعية حق المداولة فى الوقائع الخطيرة التى تتكشف أثناء الاجتماع .

ومع مراعاة احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية والمادة ٤٧ من هذا النظام تكون القرارات الصادرة من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء الموصيين والمتضامنين سواء كانوا حاضرين الاجتماع الذى صدرت فيه هذه القرارات او غائبين او مخالفين ، وعلى المدير تنفيذ قرارات الجمعية العامة .

(مـادة ٤٤)

تسجل اسماء الحاضرين من الشركاء فى سجل خاص يثبت فيه حضورهم وما اذا كان بالاصالة او بالوكالة ، ويوقع هذا السجل قبل بداية الاجتماع من كل من مراقب الحسابات وجامعى الاصوات .

ويكون لكل شريك يحضر اجتماع الجمعية العامة الحق فى مناقشة الموضوعات المدرجة فى جدول الاعمال ، واستجواب المديرين ومراقبى الحسابات بشانها.

ويشترط تقديم الاسئلة مكتوبة قبل انعقاد الجمعية العامة بثلاثة ايام على الاقل فى مراكز ادارة الشركة بالبريد المسجل او باليد مقابل أيصال.

ويجيب المديرين على اسئلة الشركاء واستجواباتهم بالقدرة الذى لا يعرض مصلحة الشركة او المصلحة العامة للضرر ، واذا رأى الشركاء أن الرد غير كاف احتكم الى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ.

ويكون التصويت فى الجمعية العامة ....(١) ويجب أن يكون التصويت بطريقة سرية اذا كان القرار يتعلق بانتخاب مجلس المراقبة أو بعزله أو بعزل المديرين او باقامة دعوى المسئولية عليهم، أو اذا طلب ذلك المدير أو عدد من الشركاء يمثل عشر الأصوات الحاضرة فى الاجتماع على الاقل .

ولا يجوز للأعضاء المديرين الاشتراك فى التصويت على قرارات الجمعية العامة فى شان تحديد رواتبهم ومكافآتهم أو أى أمر يتعلق بمسئوليتهم.

---

(١) يعين النظام طريقة التصويت فاذا لم يعينها فانها تتم بالطريقة التى يقترحها رئيس الاجتماع وتوافق عليها الجمعية .

(مـــــادة ٤٥)

يحرر محضر اجتماع يتضمن اثبات الحضور وتوافر نصاب الانعقاد وكذلك اثبات حضور ممثلو الجهات الادارية أو الممثل القانونى لجماعة حملـــــة السندات كما يتضمن ملخصا وافيا لجميع مناقشات الجمعية العامة وكل مـــا يحدث أثناء الاجتماع والقرارات التى أخذت فى الجمعية وعدد الأصوات التـــى وافقت عليها أو خالفتها وكل ما يطلب الشركاء اثباته فى المحضر.

وتدون محاضر اجتماعات الجمعية العامة بصفة منتظمة عقب كل جلســـة فى سجل خاص ، ويوقع على المحضر والسجل رئيس الجلسة وأمين السر وجامعـــا الأصوات ومراقب الحسابات.

ويجب ارسال صورة من محضر اجتماع الجمعية العامة للجهات الاداريـــة المختصة خلال شهر على الأكثر من تاريخ انعقادها.

(مـــــادة ٤٦)

مع عدم الاخلال بحقوق الغير حسنى النية يقع باطلا كل قرار يصـــــدر من الجمعية العامة بالمخالفة لاحكام القانون او نظام الشركة.

وكذلك يجوز ابطال كل قرار يصدر لصالح فئة معينة من الشركـــــاء أو للاضرار بهم ، أو لجلب نفع خاص للمديرين او لغيرهم دون اعتبـــــــار لمصلحة الشركة.

ولا يجوز أن يطلب البطلان فى هذه الحالة الا الشركاء الذين اعترضوا على القرار فى محضر الجلسة او الذين تغيبوا عن الحضور بسبب مقبـــول ، ويجوز للجهة الادارية المختصة ان تنوب عنهم فى طلب البطلان اذا تقدمـــوا بأسباب جدية.

ويترتب على الحكم بالبطلان اعتبار القرار كأن لم يكن بالنسبة الى جميع الشركاء وعلى المديرين نشر ملخص الحكم بالبطلان فى احدى الصحف اليومية وفى صحيفة الشركات .

وتسقط دعوى البطلان بمضى سنة من تاريخ صدور القرار ، ولا يترتب على رفع الدعوى وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

الباب السادس

فى مراقب الحسابات

(مادة ٤٧)

مع مراعاة احكام المواد من ١٠٣ الى ١٠٩ من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية يكون للشركة مراقب حسابات او اكثر ممن تتوافر فى شانهم الشروط المنصوص عليها فى قانون مزاولة مهنة المحاسبة والمراجعة وتعيينه الجمعية العامة وتقدر اتعابه .

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون السيد /.................

المقيم فى .... مراقبا اول الشركة .

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيلا من مجموع الشركاء ولكل شريك اثناء عقد الجمعية العامة ان يناقش تقرير المراقب وان يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع

سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى

المال الاحتياطى - توزيع الارباح

(مادة ٤٨)

تبتدىء السنة المالية للشركة من .... وتنتهى فى ...... من كل سنة على أن السنة الأولى تشمل المدة التى تنقضى من تاريخ تأسيس الشركة حتى ...... من السنة التالية .

(مادة ٤٩)

على المدير أن يعد كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقد الجمعية العامة للشركة خلال (ستة اشهر على الأكثر من تاريخ انتهائها) ميزانية الشركة وحساب الأرباح والخسائر مشتملين على جميع البيانات الواردة فى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية .

وعلى المدير أيضا ان يعد تقريره عن نشاط الشركة خلال السنة المالية وعن مركزها المالى فى ختام السنة ذاتها .

(مادة ٥٠)

توزع أرباح الشركة الصافية سنويا بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلى :

١ - يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ...... ٪ من الارباح لتكوين الاحتياطى القانونى (٥ ٪ على الاقل) ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى

قدرا يوازى ..... ٪ من رأس مال الشركة المدفوع (٢٠ ٪ على الأقـل)
ومتى نقص الاحتياطى تعين العودة الى الاقتطاع ....(١)

ويكون للعاملين نصيب فى الأرباح التى يتقرر توزيعها نقداً فـى حدود .... ٪ بشرط ألا يزيد على مجموع الاجور السنوية للعاملين بالشركة .(٢) (٣)

٢ - يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها .... (٥٪على الأقل) للشركاء عن المدفوع من قيمة أسهمهم وحصصهم والعاملين.
على أنه اذا لم تسمح ارباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلايجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية .

٣ - يخصص بعد ما تقدم ..... (عشرة فى المائة على الأكثر) من الباقـى كمكافأة للمديرين .

٤ - ويوزع الباقى من الأرباح بعد ذلك على الشركاء والعاملين(فى الحدود والنسب المقررة فى هذا النظام) كحصة اضافية فى الأرباح أو يرحـل بناء على اقتراح المديرين الى السنة المقبلة أو يكون به احتياطى غير عادى أو مال استهلاك غير عادى.

---

(١) يجوز ان ينص نظام الشركة على تجنب نسبة معينة من الارباح الصافية لتكوين احتياطى نظامى لمواجهة الاغراض التى يحددها النظام.

(٢) لا يجوز ان تقل النسبة عن١٠ ٪ من الارباح.

(٣) كما يجوز للنظام ان يقرر للعاملين نسبة اكبر من ١٠٪ وفى هذه الحالة يجنب نصيب العاملين فى الزيادة على الـ ١٠ ٪ فى حساب خاص يستثمـر لصالح العاملين ويجوز توزيع مبالغ منه على العاملين فى السنـوات التى لا تتحقق فيها ارباح بسبب خارج عن ارادة الشركة او استخدامـه فى مشروعات لخدمات العاملين.

(مـــادة ٥١)

يستعمل المال الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء على اقتـــراح المدير فيما يكون بمصالح الشركة .

(مـــادة ٥٢)

تدفع الارباح الى الشركاء في المكان والمواعيد التي يحددها مجلـــس الادارة بشرط الا تجاوز شهرا من تاريخ قرار الجمعية العامة بالتوزيع .

الباب الثامن

في المنازعـــات

(مـادة ٥٣)

لا يترتب على اى قرار يصدر من الجمعية العامة سقوط دعوى المسئولية المدنية ضد المديرين بسبب الاخطاء التي تقع منهم في تنفيذ مهمتهم و اذا كان الفعل الموجب للمسئولية قد عرض على الجمعية العامة بتقرير مـــن المديرين او مراقب الحسابات فتسقط الدعوى من تاريخ صدور قرار الجمعيـة العامة بالمصادقة على هذا التقرير .

ومع ذلك فان كان الفعل المنسوب الى المديرين يكون جناية أو جنحة فلاتسقط الدعوى الا بسقوط الدعوى الجنائية .

(مـادة ٥٤)

مع عدم الاخلال بحقوق الشركاء المقررة قانونا لا يجوز رفع المنازعات التي تمس المصلحة العامة والمشتركة للشركة ضد المديرين او مجلس المراقبة او ضد واحد او اكثر من اعضائه الا باسم مجموع الشركاء وبمقتضى القرار مـن الجمعية العامة .

ويجب على كل شريك يريد اثارة نزاع من هذا القبيل يخطر بذلك مجلس المراقبة والمديرين قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الاقل ويجب ان يدرج هذا الاقتراح فى جدول اعمال الجمعية .

الباب التاسع

فى حل الشركة وتصفيتها

(مادة ٥٥)

فى حالة خسارة نصف رأس المال تحل الشركة قبل انقضاء اجلها الا اذا قررت الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك .

(مادة ٥٦)

مع مراعاة احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية .

تعيين الجمعية العامة مصفيا او اكثر وتحدد اتعابهم ، ويكون تعيين المصفين من بين المساهمين او الشركاء او غيرهم .

وفى حالة صدور حكم بحل الشركة او بطلانها تبين المحكمة طريقة التصفية كما تعين المصفى وتحدد اتعابه .

ولا ينتهى عمل المصفى بوفاة الشركاء او اشهار افلاسهم او اعسارهم او بالحجر عليهم ولو كان معينا من قبلهم .

وتنتهى وكالة مجلس الادارة بتعيين المصفين .

اما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية الى ان يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب العاشر

احكام ختامية

(مادة ٥٧)

تخصم المصاريف والاتعاب المدفوعة في سبيل تأسيس الشركة من حساب المصروفات العامة .

(مادة ٥٨)

تسرى احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليها ولائحته التنفيذية فيما لم يرد في شأنه نص خاص في هذا النظام .

(مادة ٥٩)

يودع هذا النظام وينشر طبقا للقانون.

ـ الصيغة رقم ٢٣١ ـ

نموذج لعقد تأسيس شركة ذات مسئولية محدودة

طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية

FORMULAIRE DE L'ACTE DE CONSTITUTION D'UNE SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE CONFORMEMENT A LA LOI NO. 159 DE L'ANNEE 1981 ET DE SON REGLEMENT EXECUTIF

عقد تأسيـــــس

شركة ذات مسئولية محـــدودة

انه فى يوم ....

وفيما بين الموقعين أدناه :

١ – الاسم – المهنة – الجنسية – تاريخ الميلاد – اثبات الشخصيـــــة – محل الاقامة (او مركز الادارة اذا كان الشريك شخصا معنويا).

٢ – ....

٣ – ....(١)

قد اتفقوا فيما بينهم على تاسيس شركة ذات مسئولية محدودة وفقـــا لاحكام القوانين النافذة ،واحكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصيــة بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقـــم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية واحكام هذا العقد ، ويقر الموقعون انهـــم قد راعوا القواعد المقررة فى القوانين المذكورة فى تأسيس هذه الشركة.

البـــــاب الأول

اسم الشركة – غرضها – مدتها – مركزها العام

(مـــــادة ١)

١ – عنوان الشركة او اسمها.......... (شركة ذات مسئولية محدودة)(٢)

---

(١) لا يقل عدد الشركاء عن اثنين ولايزيد عددهم عن خمسين.

(٢) للشركة ان تتخذ اسما خاصا ، ويجوز ان يكون اسمها مستمدا مـــن غرضها ، ويجوز ان يتضمن عنوانها اسم شريك او أكثر (بيان الزامى)

(مـــــادة ٢)

غرض الشركة هو(١)...

(مـــــادة ٣)

مدة الشركة هي(٢).......... تبدأ من تاريخ قيدها في السجل التجاري ويجوز اطالة المدة بالشروط المبينة في هذا العقد وبموافقة اللجنـــة المنصوص عليها في المادة (١٨) من قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة.

(مـــــادة ٤)

يكون مركز الشركة الرئيسي وموطنها القانوني بمدينة(٣)......... بجمهورية مصر العربية.

ويجوز لمديري الشركة ان يقرروا نقل المركز الرئيسي الى اية جهة أخرى في نفس المدينة كما يجوز لهم ان يقرروا انشاء فروع او وكـــالات للشركة في مصر او في الخارج.

واذا نقل المركز الرئيسي الى مدينة أخرى فيلزم ان يكون ذلك بنـــاء على قرار من الجمعية العامة غير العادية للشركاء.

---

(١) لا يجوز ان تتولى الشركة اعمال التامين أو اعمال البنوك او الادخار او تلقي الودائع او استثمار الاموال لحساب الغير بوجه عام.

(٢)(٣) بيانات الزامية.

الباب الثاني

رأس المال ـ الحصص

(مادة ٥)

حدد رأس مال الشركة(١) بمبلغ .... موزع الى عدد حصة قيمة كل منها .... عدد حصة نقدية قيمتها ...... و عدد حصة عينية قيمتها ...... وهذه الحصص موزعة بين الشركاء على(٢) الوجه الاتى :

اسم صاحب الحصة وجنسيته	عدد الحصص العينية	عدد الحصص النقدية	القيمة	نسبة المشاركة
الخ ...				
المجموع				

ويقرر الشركاء ان الحصص النقدية دفعت بالكامل وقدرها ..... وأودعت في بنك .... بموجب الشهادة المرفقة .

وفيما يلي بيان الحصص العينية المقدمة من الشركاء.(٣)

---

(١) لا يقل عن خمسين الف جنيه مصري ومقسمة الى حصص متساوية لا تقل كل منها عن ١٠٠ جنيها مصريا (بيان الزامي) .

(٢) لا يزيد عددهم على خمسين شريكا ولا يكون كل منهم مسئولا الا بقدر حصته (بيان الزامي) .

(٣) يجب بيان نوع كل حصة عينية وقيمتها والثمن الذى ارتضاه باقي الشركاء لها ومقدار حصة الشريك في رأس المال مقابل ما قدمه من حصة عينية .

١ — قدم السيد .... ما يأتى .

٢ — وقدم السيد .... ما يأتى .

وتؤول ملكية هذه الحصص للشركة من تاريخ التوقيع على العقد كما تنتقل جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها الى الشركة كما اتفق المؤسسون على تقدير الحصة العينية المقدمة من السيد ٪.................. بمبلغ ....

(مــــادة ٦)

تخول الحصص حقوقا متساوية فى الحصول على الارباح وفى اقتسام موجـــودات الشركة عند التصفية ولا يلتزم الشركاء الا فى حدود قيمة حصصهم .

والحقوق والالتزامات المتعلقة بالحصة تتبعها فى ايدى كل من تؤول اليه ملكيتها ، ويترتب حتما على ملكية الحصة قبول احكام هذا العقد وقرارات الجمعية العامة .

(مــــادة ٧)

يجوز زيادة رأس المال على دفعة واحدة او اكثر سواء باصدار حصـــص جديدة او بتحويل رأس المال الأحتياطى الحر الى حصص وذلك بقرار مــــن الجمعية العامة غير العادية وطبقا للاحكام المنصوص عليها فى كل مـــــن القانون ولائحته التنفيذية .

وفى حالة اصدار حصص نقدية جديدة يكون للشركاء حق الاولية الاكتتـــاب فيها بنسبة عدد مايملكه كل منهم من حصص . ويستعمل هذا الحق وفقا للاوضاع وبالشروط التى يعينها المديرون بموافقة مجلس المراقبة مالم تقرر الجمعية العامة غير العادية خلاف ذلك.

(مـــادة ٨)

للجمعية العامة غير العادية ان تقرر تخفيض رأس المال لاى سبب وعلى أن لا يقل عن الحد الادنى لرأس المال المحدد بالللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ويكون التخفيض بالكيفية التى تراها الجمعية سواء عــن طريق انقاص عدد الحصص او استرداد بعضها او تخفيض القيمة الاسمية علــى أن لا تقل القيمة الاسمية لكل منها عن مائة جنيها.

(مـــادة ٩)

الحصص قابلة للانتقال بين الشركاء أو بينهم وبين الغير، ويجـــب أن يثبت هذا الانتقال أوالتصرف بالسجل المعد لذلك .

ويجب على من يعتزم بيع حصته للغير ان يقوم باخطار ادارة الشركـة بذلك بخطاب موصى عليه يتضمن اسم ولقب المتنازل اليه ومهنته ومحل اقامته وعدد الحصص المتنازل عنها ، وتقوم الادارة بدورها باخطار الشركاء فـــى خلال الثلاثة أيام التالية ، وللشركاء خلال شهر من الاخطار الاول استـــرداد الحصة بالشروط نفسها ولا سقط هذا الحق ، واذا استعمل حق الاسترداد اكثـــر من شريك قسمت الحصة المبيعة بينهم بنسبة حصة كل منهم فى رأس المال .

(مـــادة ١٠)

يعد بمركز الشركة سجل خاص للشركاء يتضمن ما يأتى :

١ ـ اسماء الشركاء وجنسياتهم ومحال اقامتهم ومهنهم .

٢ ـ عدد الحصص التى يملكها كل شريك ومقدار ما دفعه .

٣ ـ حالات التنازل عن الحصص وانتقال ملكيتها مع بيان تاريخ وتوقيع المتنازل والمتنازل اليه فى حالة التصرف بين الاحياء وتوقيع المدير ومن آلت اليه الحصة فى حالة الانتقال بطريق الميراث .

ولا يكون للتنازل او الانتقال أثر بالنسبة الى الشركة أو الى الغير الا من تاريخ قيده فى هذا السجل .

ويجوز لكل شريك ولكل ذى مصلحة من غير الشركاء الاطلاع على هذا السجل فى أوقات العمل ليومى للشركة .

وترسل فى شهر يناير من كل سنة قائمة تشتمل على البيانات الواردة فى هذا السجل ومن كل تغيير يطرأ عليها الى الادارة العامة للشركات .

الباب الثالث
ادارة الشركة

(مادة ١١)

يتولى ادارة الشركة السيد/(١)................ المقيم فى .... باعتباره المدير الوحيد . وتنتهى وظيفته فى .... أو يباشر الادارة لمدة غير محدودة".

أو يتولى ادارة الشركة مديرون تعينهم الجمعية العامة من بين الشركاء او من غيرهم واستثناء مما تقدم عين الشركاء هيئة الادارة الاولى من :

(١) بيانات الزامية .

١ – السيد / .... المقيم فى ....

٢ – السيد /................المقيم فى ....

الخ ....

وتنتهى وظيفة المديرين فى .... أو يباشرون وظيفتهم لمدة غير محدودة ".

(مادة ١٢)

يمثل المدير او المديرون الشركة فى علاقاتها مع الغير ولهم " منفردين او مجتمعين ....(١) فى هذا الصدد اوسع السلطات للتعامل باسمها واجراء كافة العقود والمعاملات الداخلة ضمن غرض الشركة وعلى الاخص تعيين ووقف وعزل وكلاء ومستخدمى الشركة وتحديد مرتباتهم وأجورهم ومكافآتهم وقبض ودفع كافة المبالغ وتوقيع وتحويل وبيع وتسديد كافة السندات الاذنية التجارية وابرام جميع العقود والمشارطات والصفقات التى تتعلق بمعاملات الشركة بالنقد أو بالاجل . ولهم شراء جميع المواد والمهمات والبضائع والمنقولات والاقتراض بطريق الاعتمادات .... الخ.

أما القروض غير المفتوح بها اعتمادات بالبنوك والمشتريات والمبادلات وبيع المحلات التجارية والعقارات والرهون وكذلك الاشتراك فى المؤسسات الاخرى فلا يجوز اجراؤها الا بعد موافقة الجمعية العامة بأغلبية الشركاء الحائزة لثلاثة ارباع رأس المال (أو بناء على قرار اجماعى من الشركاء)(٢) ولا يكون

(١)(٢) يختار احد الحكمين.
– الاختصاصات المشار اليها على سبيل التمثيل ويجوز اسناد بعضها للجمعية العامة .

التصرف ملزما للشركة الا اذا وفق المدير او غيره من العاملين مشفوعــــا بالصفة التى يتعامل بها.

(مـــــادة ١٣)

المدير قابل للعزل فى اى وقت بقرار مسبب يصدر بموافقة الاغلبية العددية للشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال او بقرار اجماعى من الشركاء. وله أن يستقيل فى نهاية السنة المالية على ان يقدم الاستقالة الى رئيس مجلس الرقابة او باقى المديرين أوالجمعيـــة العامة قبل ذلك(بشهر على الاقل).

(مـــــادة ١٤)

فى حالة انتهاء وظيفة احد المديرين يجب على المديرين الباقين خلال شهر ان يدعوا الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للنظر فى الامر وتعييـــن مدير جديد.

(مـــــادة ١٥)

للمديرين فى علاقتهم مع بعضهم وكتدبير ذى صفة داخلية ان يؤلفـــوا مجلس ادارة يتولى بنفسه تعيين رئيسه وسكرتيره.

ويجتمع مجلس الادارة بناء على طلب الرئيس او عضوين آخرين من اعضائه كلما دعت مصلحة الشركة الى ذلك، ويعقد الاجتماع فى مركز الشركة او فـــى أى مكان آخر يعينه خطاب الدعوة.

ولا يكون انعقاده صحيحا الا بحضور نصف اعضاء مجلس الادارة على الاقل.

وتصدر قرارات مجلس الادارة بأغلبية أصوات المديرين الحاضريـــن واذا تساوت الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا وتثبت القرارات المذكورة فى محاضـــر تدون فى سجل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها المديرون الذين اشتركوا فـــى اصدار هذه القراراته ويصدق رئيس المجلس على صور او مستخرجات هذه المحاضر.

ويتداول مجلس الادارة فى جميع المسائل المعروضة عليه والتى تتعلـــق بادارة شئون الشركة . ويجب على المجلس ان يبت بصفة خاصة فى كل عمليـــــة او تعاقد يترتب عليه تعهد من الشركة أو مصروف تزيد قيمته على(   )

ويجب على المديرين ان يقوموا بتنفيذ القرارات الصادرة من مجـــــس الادارة وأن يتبعوا تعليماته وارشاداته والا عزلوا من وظيفتهم والزمـــــوا بتعويضات الشركة.

(مـــــادة ١٦)

للمديرين الحق فى مبلغ سنوى اجمالى قدره .... جنيه بصفة مكافاة تدفع كل " شهر أو ثلاثة شهور مثلا" وتقيد بحساب المصروفات العامة وذلـــــك علاوة على حقهم فى استرداد مصروفات التمثيل وبدل السفر والانتقال .

ولهم ايضا حق الحصول على حصة فى الارباح على الوجه المبين فى المادة ٣٨ من هذا العقد.

ويتم توزيع هذه المبالغ بين المديرين طبقا لما يتفق عليه فيمـــــا بينهم.

(مـــــادة ١٧)

يجب ان تحمل الاعلانات ونسخ العقود وجميع الاوراق والمطبوعات الاخرى التى تصدر من الشركة اسم الشركة وأن تسبقها او تلحقها عبارة " شركة ذات مسئولية محدودة " مكتوبة بأحرف واضحة ومقروءة مع بيان مركز الشركـــة وبيان رأس المال اذا لم يكن اقل من قيمته الثابتة فى آخر ميزانية ٠

(مـــــادة ١٨)

تكون تبليغات الشركة المشار اليها فى هذا العقد سواء كانت بيـــن الشركاء او بينهم وبين الشركة على هيئة خطابات موصى عليها ٠

البـــــاب الرابع

مجلـــــس الرقابـــــة (١)

(مـــــادة ١٩)

يكون للشركة مجلس رقابة موءلف من ثلاثة أعضاء على الاقل او من ٠٠٠٠ عضوا على الاكثر تنتخبهم الجمعية العامة من بين الشركاء وتقدر اتعابهم ٠

(١) يلغى هذا الباب اذا لم يزد الشركاء على عشرة وتلغى كذلك كـــل اشارة تتعلق بمجلس الرقابة ٠

واستثناء مما تقدم عين المؤسسون اول مجلس رقابة من .... عضوا هم:

١ – السيد / .... المقيم فى ....

٢ – السيد / .... المقيم فى ....

الخ ....

(مـادة ٢٠)

مدة العضوية لمجلس الرقابة هى .... سنوات " ثلاثة مثلا".

غير ان مجلس الرقابة المعين فى المادة السابقة يبقى قائما باعماله مدة .... سنة . وفى نهاية هذه المدة يتجدد المجلس بأجمعه وبعد ذلك يتجدد ثلث الاعضاء " مثلا " فى كل سنة عند انعقاد الجمعية العامة ، ويعين الثلثان الاولان بطريق الاقتراع ثم يتجدد الاعضاء بعد ذلك بحسب الاقدمية فى التعيين ، فاذا كان عدد اعضاء المجلس غير قابل للقسمة على ثلاثة اندمج العدد الباقى فيمن يتناولهم آخر تجديد . ويجوز دائما اعادة انتخاب الاعضاء الذين انتهت مدة عضويتهم .

(مـادة ٢١)

يشترط ان يكون عضو مجلس الرقابة مالكا لعدد من حصص الشركة قدره .... حصة على الاقل تخصص لضمان الاخطاء التى قد يرتكبها خلال عضويته وتكون هذه الحصص غير قابلة للتداول خلال المدة المذكورة.(١)

---

(١) حكم هذه المادة اختيارى .

(مـــــادة ٢٢)

لمجلس الرقابة ان يعين اعضاء فى مراكز الاعضاء التى تخلو خلال السنة بسبب الاستقالة او الوفاة او لاى سبب آخر . ويجب اجراء ذلك خلال الشهر التالى للخلو اذا نقص عدد الاعضاء عن ثلاثة .

ويباشر الاعضاء المعينون على هذا الوجه العمل فى الحال الى ان ينعقد اول اجتماع للجمعية العامة فاما ان تقر تعيينهم أو أن تعين آخرين بدلا منهم .

ويكمل العضو الذى يعين بدلا من آخر المدة المتبقية من مدة سلفه .

(مـــــادة ٢٣)

يعين مجلس الرقابة من بين اعضائه رئيسا وأمينا للسر وعند غياب الرئيس يعين المجلس العضو الذى يقوم بأعمال الرئيس مؤقتا .

ويعقد مجلس الرقابة اجتماعاته فى مركز الشركة أو فى أى مكان آخر يحدده خطاب الدعوة كلما دعت مصلحتها الى انعقاده بناء على دعوة الرئيس او عضوين من اعضائه مثلا ويجوز دعوته الى انعقاد غير عادى بناء على طلب ادارة الشركة .

ويكون انعقاد المجلس صحيحا بحضور نصف عدد اعضائه على الاقل وتصدر القرارات باغلبية اصوات الحاضرين واذا تساوت الاصوات يكون صوت الرئيس مرجحا .

وتثبت مداولات المجلس وقراراته فى محاضر تدون فى سجل خاص مرقومة

صفحاته ويوقع عليها الرئيس وأمين السر ويصدق رئيس المجلس على صـــور أو مستخرجات هذه المحاضر .

(مـــادة ٢٤)

يقوم مجلس الرقابة بتمثيل الشركاء فى علاقاتهم مع ادارة الشركة . وعليه فحص الدفاتر والحسابات والخزينة ومحفظة الاوراق المالية وقيم الشركة .

ويقدم كل سنة الى الجمعية العامة تقريرا بنتيجة أعماله يبين فيه المخالفات والاخطاء التى قد يجدها فى قوائم الجرد كما يبين الاسباب التى قد تحول دون اجراء توزيع حصص الارباح التى تقترحها ادارة الشركة .

(مـــادة ٢٥)

لاعضاء مجلس الرقابة الحق فى ان يتقاضوا مبلغ .... جنيه بصفة " بدل حضور أو مكافأة " يجرى توزيعه بينهم حسب ما يتراءى لهم .

الباب الخامس

الجمعية العامة

(مـــادة ٢٦)

تمثل الجمعية العامة جميع الشركاء ولا يجوز انعقادها الا فـــى (المدينة التى يقع بها مركز الشركة).

(مـــــادة ٢٧)

لكل شريك حق حضور الجمعية العامة مهما كان عدد الحصص التي يمتلكها سواء كان ذلك بطريق الاصالة او بطريق انابة شريك آخر لتمثيله فى الجمعية ولكل شريك عدد من الاصوات يقدر بعدد ما يملكه أو يمثله من حصص دون تحديد.

(مـــــادة ٢٨)

يرأس الجمعية العامة رئيس مجلس الرقابة أو المدير بحسب الاحوال او من ينوب عنهما وعند غيابه يرأسها احد زملائه يختاره المجلس ويعين الرئيس امينا للسر ومراجعا لفرز الاصوات على ان تقر الجمعية العامة تعيينهما.

(مـــــادة ٢٩)

توجه الدعوة لحضور الجمعيات العامة بموجب خطابات موصى عليها ترسل لكل شريك قبل موعد انعقادها بخمسة عشر يوما على الاقل .

ويجب ان يشمل خطابات الدعوة على بيان جدول الاعمال ومكان الاجتماع وزمانه .

(مـــــادة ٣٠)

لا يجوز للجمعية العامة ان تتداول فى غير المسائل الواردة فى جدول الاعمال المبين فى خطاب الدعوة وتكون القرارات التى تصدرها الجمعية العامة

طبقا لعقد الشركة ملزمة لجميع الشركاء بما فيهم الغائبين والمخالفين فى الرأى وعديمى الاهلية .

(مـــادة ٣١)

تنعقد الجمعية العامة العادية كل سنة بناء على دعوة مـــن ادارة الشركة خلال الستة اشهر التالية لنهاية السنة المالية للشركة .

وتجتمع على الاخص لسماع تقرير المديرين عن نشاط الشركة ومركزها المالى وتقرير مجلس الرقابة والتصديق عند اللزوم على الميزانية وحساب الاربـــاح والخسائر وتحديد حصص الارباح التى توزع على الشركاء وتعيين المديريـــن أو أعضاء مجلس الرقابة وتحديد مكافآتهم وغير ذلك من المسائل التـــى لا تدخل فى اختصاص الجمعية غير العادية .

ولا تكون قرارات الجمعية العامة العادية صحيحة الا اذا صدرت بأغلبيـة الاصوات التى تمثل رأس المال على الاقل .(١)

وفى حالة عدم توفر النصاب لصحة الاجتماع الاول تعين عقد الجمعيـــة العامة ثانية خلال الثلاثين يوما التالية . ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحـا مهما كان عدد الحصص الممثلة فيه .

وتصدر القرارات بأغلبية الاصوات على الاقل (٢) وفى حالة التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .

ويجوز ان تتضمن الدعوة الى الاجتماع الاول موعد الاجتماع الثانى فى حالة عدم تكامل النصاب .(٣)

---

(١)(٢) يمكن زيادة نصاب الحضور والتصويت . (٣) حكم هذه الفقرة اختيارى .

(مـــــادة ٣٢)

للجمعية العامة غير العادية أن تعدل عقد الشركة عدا ما تعلق منهـا بزيادة التزامات الشركاء ما لم تكن موافقتهم اجماعية .

ولا تكون قرارات الجمعية صحيحة الا اذا صدرت بموافقة الاغلبيـــة العددية للشركاء الحائزة لثلاثة أرباع رأس المال (على الاقل).

على أنه اذا كان القرار يتعلق بعزل احد المديرين فان الاغلبيـــة تحسب بعد استبعاد الحصص التى يمثلها المدير المقترح عزله واذا كـــان القرار يتعلق بالمساس بحقوق فئة من أصحاب الحصص فانه يشترط فى هـــذه الحالة حضور الاغلبية العددية لاصحاب تلك الحصص الذين يمثلون ثلاثـــة أرباع قيمتها.

(مـــــادة ٣٣)

يجوز للمديرين دعوة الجمعية العامة للانعقاد غير عادى كلما دعت الضرورة الى ذلك. ويجوز لمجلس الرقابة ان يتولى توجيه الدعوة اذا طلـب ذلك من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية أيام دون أن يقـــوم المديرين بتوجيه الدعوة .

ويجوز ان تدعى الجمعية العامة بناء على طلب شريك او اكثر يمثل اكثر من ٥ ٪ من رأس المال اذا طلب ذلك من المديرين بخطاب موصى عليه وانقضت ثمانية ايام دون أن يقوم المديرون بتوجيه الدعوة.

ويوضع جدول الاعمال بمعرفة " الجهة التى وجهت الدعوة للانعقـــاد" المديرون او مجلس الرقابة او الشركاء حسب الاحوال.

(مـــــادة ٣٤)

لكل شريك اثناء انعقاد الجمعية العامة حق مناقشة المسائل الواردة في جدول الاعمال ويكون المديرون ملزمين بالاجابة على اسئلة الشركـــــاء بالقدر الذى لا يعرض مصالح الشركة للضرر ..

فاذا رأى أحد الشركاء ان الرد على سؤاله غير كاف احتكم الـــــى الجمعية العامة ويكون قرارها واجب التنفيذ.

(مـــــادة ٣٥)

تدون مداولات الجمعية العامة وقرارتها فى محاضر تقيد فى سجـــــل خاص مرقومة صفحاته ويوقع عليها رئيس الجمعية وأمين السر وفــــــارز الاصوات ومراقب الحسابات ويصدق رئيس الجمعية على صور او مستخرجـــــات هذه المحاضر .

البـــاب السادس

سنة الشركة - الجرد - الحساب الختامى

المال الاحتياطى - توزيع الارباح

(مـــــادة ٣٦)

السنة المالية للشركة اثنى عشر شهرا ميلادية تبدأ من أول .... وتنتهى فى اخر .... على ان السنة الاولى تشمل المدة التىتنقضى مـــن تاريخ تاسيس الشركة النهائى حتى ....

وتنعقد اول جمعية عامة عقب هذه السنة .

(مـادة ٣٧)

على مديرى الشركة آن يعدوا عن كل سنة مالية فى موعد يسمح بعقـــد الجمعية العامة خلال" ٦ أشهر على الاكثر" من تاريخ انتهاء ميزانية الشركة وقائمة الجرد وحساب الارباح والخسائر تقريرا عن نشاط الشركة خلال السنــة المالية ومركزها المالى فى ختام السنة ذاتها.

وتودع الميزانية بعد انقضاء ١٥ يوما من تاريخ اعدادها مكتب السجل التجارى ولكل ذى شأن أن يطلب الاطلاع عليها لديه.

ويجوز لكل شريك خلال الخمسة عشر يوما التى تسبق انعقاد الجمعيـــة العامة ان يطلع بنفسه أو بواسطة وكيل يختاره من بين الشركاء او من غيرهم على هذه الاوراق وكذلك على تقرير مجلس الرقابة.

(مـادة ٣٨)

توزع ارباح الشركة الصافية السنوية بعد خصم جميع المصروفـــات العامة والتكاليف الاخرى كما يأتى :

١ – يبدأ باقتطاع مبلغ يوازى ٥ ٪ على الاقل " من الارباح لتكوين احتياطى ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطى قدرا يوازى" .... على الاقل " من رأس المال ومتى قل الاحتياطى عن ذلك تعين العـــودة الى الاقتطاع.

٢ – يقتطع بعد ذلك المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الارباح قدرها ٥٪ من رأس المال على الاقل على الشركاء عن قيمة حصصهم على انه اذا لــم

تسمح ارباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجـــوز المطالبة بها من أرباح السنين القادمة .

٣ - يخصص بعد ما تقدم " ١٠ ٪ من الارباح المتبقية (على الاكثر) لمكافأة المديرين(١).

٤ - تخصص نسبة من الارباح بناء على اقتراح مجلس الادارة واعتماد الجمعية العامة(٢) توزع على العاملين.

٥ - يوزع الباقى من الارباح بعد ذلك على الشركاء كحصة اضافية فى الارباح أو يرحل(٣) بناء على اقتراح مجلس الادارة الى السنة المقبلة او يكون به احتياطى غير عادى أو مال للاستهلاك غير عادى .

اما الخسائر - ان وجدت - فيتحملها الشركاء بنسبة حصصهم دون أ ن يلزم احدهم باكثر من قيمة حصه .

(مـــادة ٣٩)

يستعمل الاحتياطى بقرار من مجلس الادارة فيما يعود على الشركة بالنفع .

---

(١) فى حالة الشركات التى يبلغ رأسمالها الحد الادنى لشركات المساهمـــة المغلقة يصاغ البند ٢ على النحو التالى :
٢ - يقتطع بعد ذلك المبلغ المذكور لتوزيع حصة اولى من الاربـــاح قدرها ٥ ٪ على الاقل على الشركاء والعاملين بحيث لايقل نصيـــب العاملين من ١٠٪ من الارباح الموزعة وشرط الايزيد على مجموع الاجور السنوية للعاملين بالشركة ، على انه اذا لم تسمح ارباح الشركة فى سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها مـــن ارباح السنين المقبلة .

(٢) تشطب فى حالة وجود نصيب وجهى يوزع على العاملين من الارباح .

(٣) يراعى تعديل النص بانه يشمل التوزيع العاملين وبذات الشروط المقررة قانونا وذلك فى حالة وجود توزيع وجهى من الارباح عليهم .

(مـــــادة ٤٠)

تدفع حصص الارباح الى الشركاء فى المكان والمواعيد التى يحددها المديرون ويجوز للمديرين بموافقة مجلس الرقابة ان يقوموا بتوزيع مبلغ مــن أصل حصص ارباح السنة الجارية اذا كانت الارباح المخصصة والجارية تسمــح بذلك .

فى مراقبة الحسابـــات

(مـــــادة ٤١)

يكون للشركة مراقب حسابات او اكثر ممن تتوافر فيهم الشــروط المقررة بقانون مزاولة مهنة المحاسبة تعينه الجمعية العامة وتقــدر اتعابه واستثناء مما تقدم عين الموءسسون السيد /

المقيم فى .... مراقبا اول للشركة

ويسأل المراقب عن صحة البيانات الواردة فى تقريره بوصفه وكيــلا عن مجموع المساهمين ولكل مساهم أثناء عقد الجمعية العامة ان يناقش تقرير المراقب وان يستوضحه عما ورد به .

الباب السابع

المنازعات

(مادة ٤٢)

لا يجوز رفع المنازعات التى تمس المصلحة العامة والمشتركة ضد المديرين أو ضد احدهم الا باسم مجموع الشركاء وبمقتضى قرار من الجمعية العامة .

ويجب على كل شريك يريد رفع نزاع من هذا القبيل أن يخطر المديرين بذلك بخطاب موصى عليه قبل انعقاد الجمعية العامة التالية بشهر واحد على الاقل ويجب على المديرين ادراج هذا الاقتراح فى جدول أعمال الجمعية .

واذا رفضت الجمعية هذا الاقتراح فلا يجوز لاى شريك اعادة طرحه باسمه الشخصى أما اذا قبل فتعين الجمعية العامة لمباشرة الدعوة مندوبا او اكثر ويجب ان توجه اليهم جميع الاعلانات الرسمية .

الباب الثامن

حل الشركة - تصفيتها

(مادة ٤٣)

عند انتهاء مدة الشركة او فى حالة حلها قبل الاجل المحدد تبين الجمعية بناء على طلب المديرين طريقة التصفية وتعين مصف او عدة مصفين وتحدد سلطاتهم . وتنتهى سلطة المديرين بتعيين المصفون اما سلطة الجمعية العامة فتبقى قائمة طوال مدة التصفية الى ان يتم اخلاء عهدة المصفين .

الباب التاسع

احكام ختامية

(مادة ٤٤)

تسرى احكام قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة المشار اليه ولائحته التنفيذية فيما لم يرد فى شانه نص خاص فى هذا العقد.

(مادة ٤٥)

يقيد هذا العقد فى السجل التجارى وينشر طبقا للقانون وقد فوض الشركاء السيد / .... فى اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة فى هذا الشان . والمصروفات والنفقات والاجور والتكاليف التى تم انفاقها فى سبيل تاسيس الشركة تخصم من حساب المصروفات العامة .

الصيغة رقم ٢٣٢

(استمارة رقم ١ « وكلاء تجاريين » تاجر فرد)

طلب قيد بسجل الوكلاء التجاريين

Requete Pour L'Inscription Au Registre Des Représentants De Commerce

١ ـــ اسم التاجر ولقبه ....

٢ ـــ تاريخ ومحل الميـــلاد ....

٣ ـــ الجنسيـــية ....

٤ ـــ الاسم التجارى والسمة التجارية (ان وجدت) ....

٥ ـــ المنشـــآت التى يعمل الطالب وكيـــلا تجاريا لها موضحة بالاستمارة رقم ٤ وكذلك السلع موضوع التوكيل

٦ ـــ عنوان المحل الرئيسى (الذى ترسل اليه المكاتبات المتعلقة بالطلب) ....
....

٧ ـــ قيمة راس المال ....

٨ ـــ رقم القيد بالسجل التجارى .... محافظة .... التـــاريخ ....
....

السيد مدير ادارة الوكلاء التجاريين :

انا الموقع على هذا ....

المقيم ....

بصفتى ....

أطلب قيـــد اسمى فى سجل الوكلاء التجاريين .

واقر أن جميع البيانات الواردة فى الطلب صحيحة .

ومع هـــذا المستندات المثبتة لذلك واتعهد بتقديم جميع المستندات التى تطلبها الادارة ؟

تحريرا فى .... سنة ١٩   ترقيع الطلب ....

بيانات خاصة بالادارة

أودع هذا الطلب فى .... من شهر .... سنة ١٩ .
وتم قيده فى سجل الوكلاء التجاريين فى .... من شهر .... سنة ١٩ .
برقم ....
تحريرا فى .... سنة ١٩   مدير الادارة ....

المستندات المطلوبة

١ ــ شهادة خبرة من الغرفة التجارية المصرية المختصة او النقابة المهنية المختصة فى مجال نشاط التوكيل معتمدة من المصلحة .

٢ ــ شهادة من وزارة الداخلية تثبت ان الطالب من اب مصرى ومقيم بجمهورية مصر العربية خمس السنوات الاخيرة ما لم يكن من العاملين بالخارج بترخيص عمل او بقرار من السلطة المختصة .

٣ ــ صحيفة الحالة الجنائية .

٤ ــ مستخرج حديث من صحيفة القيد بمكتب السجل التجارى المختص .

٥ ــ اقرارات تتضمن :

(أ) ان الطالب ليس من بين العاملين بالحكومة والهيئات العامة ومؤسسات وشركات القطاع العام ما لم يكن قد مضى على تركه العمل بها سنتان على الاقل (شهادة ادارية) .

(ب) ان الطالب ليس من الاقارب من الدرجة الأولى لأحد العاملين بالحكومة والهيئات العامة ومؤسسات وشركات القطاع العام من الفئة العالية فما فوق ومن هم فى مستواهم (شهادة ادارية) .

(ج) ان الطالب ليس من اعضاء مجلس الشعب أو من المتفرغين للعمل السياسى طوال مدة العضوية أو التفرغ ما لم يكن مشتغلا اصلا فى هذا قبل العضوية (شهادة من الجهة المعنية) .

(د) اقرار بالتزام الوكيل بامساك حسابات منتظمة وفقا للقانون رقم ٣٨٨ لسنة ١٩٥٣ تقيد فيها العمولات التى تستحق له والبنوك المودعة بها .

٦ ــ صورة طبق الاصل من التوكيل الصادر من الشركة الاصلية المنتجة او الموزعة بحيث يكون منصوصا فيه على طبيعة مسئولية الشركة الموكلة عن التزام الوكيل فى مجال تمثيله لها وعلى نسبة العمولة التى يتقاضاها الوكيل ــ مع بيان السلع موضوع التوكيل وحق الوكيل فى توزيعها وحده وان يكون سارى المفعول وقت تقديم الطلب وبحيث لا يكون صادرا وقت وجود وكيل قائم للشركة الموكلة من شركات القطاع العام .

٧ ــ استمارة رقم ٤ ببيان المنشآت التى يعمل الطالب وكيلا لها .

الصيغة رقم ٢٣٣

(استمارة رقم ٤ « وكلاء تجاريون »)

بيان المنشآت التى يعمل التاجر / شركة .... وكيلا تجاريا لها :

رقم مسلسل	اسم المنشأة	مقــــرها	السلع موضوع التوكيل

تحريرا فى .... سنة ١٩ . توقيع الطالب ....

مرفق مع الطلب المودع فى .... من شهر........ سنة ١٩ .

والمقيد فى سجل الوكلاء التجاريين فى .... من شهر .... سنة ١٩ .

برقم ....

تحريرا فى .... سنة ١٩ . مدير الادارة ....

الصيغة رقم ٢٣٤

صيغة عقد عمل فردى وفقا للقانون ٤٣ سنة ١٩٧٤ الخاص

باستثمار رؤوس الاموال الاجنبية والمناطق الحرة

Contrat de Travail Individuel

Conforme à la Loi 42/1974

اسم وعنوان المشروع او المنشأة .. ..

تاريخ العقد .. ..

اسم وعنوان الموظف او العامل .. ..

سنة .. .. حالته الاجتماعيــة .. ..

عدد اولاده .. .. جنسيته .. ..

رقم وتاريخ البطاقة الشخصية او العائلية او جواز السـفر .. ..

نوع العمل .. .. مدته .. ..

الأجر المتفق عليه والاجور عن ساعات العمل الاضافية (يسمح للعاملين الاجانب القادمين من الخـارج بأن يحولوا ٥٠ ٪ الى الخارج من الأجور والمرتبات وا لمكافآت كما أن العاملين الأجانب بالمناطق الحرة معفون من الضريبة على الايراد العام .

ساعات العمـل اليومية (يجب الا تزيد عن ٤٢ ساعة فى الاسبوع) والعطلة الاسبوعية .. .. الايام المحددة لأداء الاجور فى مكان العمل .

١ ــ **الاشتراطات :** بموجب هذا قد الحق الطرف الاول المعبر عنه برب العمل الطرف الثانى المعبر عنه بالعامل بناء على طلب الاخير وقبوله فى العمل الموضح أعلاه بالشروط والالتزامات المتفق عليها بعاليه وفيما بعد والخاصة بنوع العمل والاجر والمدة وطريقة دفع الاجر علاوة على الشروط المدونة بعد .

٢ ــ **واجبات الاجير :** يقر الاجير ان العمل الذى الحق به بموجب هذا العقد يتناسب مع مؤهلاته ويتعهد ببذل كل ما فى وسعه لتأدية عمله على احسن وجـه بما يرضى رب ا لعمـل وبأن يتبع تعليماته ويحترم اللوائح والتعليمات الادارية وبأن يخضع للائحة النظام الأساسى للعمل وللائحة الجزاءات وشروط توقيعها وانه قد احيـط علما بمخاطر مهنته ووسائل الوقاية الواجب عليه اتخاذها .

كما يتعهد بالا يرتكب أى فعل او تقصير فى واجباته

٣ ــ **تسبب الأجير فى فقدان او اتلاف او تدميـر مهمات :** اذا تسبب الأجير فى فقد او اتلاف او تدمير مهمات او آلات أو منتجات موجودة فى عهدته يملكها رب العمل وكان ذلك ناشئا عن خطأ وجب ان يتحمل المبلغ اللازم نظير ذلك . ولرب العمل ان يبدأ باقتطاع المبلغ المذكور من الأجير على الا يزيد ما يقتطع لهذا الغرض عن اجـر خمسة ايام كل شـهر طبقا للأوضاع المنصـوص عليها بالمادة ٥٤ من قانون عقد العمل .

٤ — **تكليف الأجير عمل غير المتفق عليـــه :** يجوز لرب العمل ان يكلف الأجير مؤقتا بعمل غير المتفق عليه او يخـــرج على القيود المشروطة فى هـــذا العقد اذا دعت الضرورة الى ذلك منعاً لوقوع حادث أو لاصلاح ما نشأ عنه او فى حالة القوة القاهـــرة كما يحق لرب العمل نقل الأجير الى احد مراكز مؤسسته أو فروعها وله أن يكلف الأجير عمـــلا غير المتفق عليه اذا كان لا يختلف اختلافا جوهريا كما يجوز له اذا عهد الى آخر تأدية عمل من أعماله الأصـــلية او جزء منها اعارة الأجير له .

٥ — **تطبيق قانون عقد العمل والقانون المدنى :** يخضع كل من رب العمل والعامل لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بشأن عقد العمل والقانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ فى مواده من ٦٧٤ الى ٦٩٨ وبالاخص فيمـــا يتعلق بمدة العقـــد ومدة التمرين ونظام تشـــغيل الاحداث والنساء وتشـــغيل العمال فى المناجم والمحاجر وتشغيل العمال المتدرجين والتأهيل المهنى للعاجزين عن العمل وتخديمهم وتحديد ساعات العمل والفترات التى تتخللها لتناول الطعام وللراحة والاجـــور التى تدفع فى ساعات العمل الاضـــافية ومخاطر المهنة ووســـائل الوقاية والشروط والاوضاع التى تتبع فى اثبات تقاضى الأجر ووسائل الاسعاف الطبية فى المنشأة وتوفير وسائل العلاج وفســـخ وانهاء العقد وفســـخ عقد العمل المتدرج والاجـــازات السنوية وتجزئة الاجازة وتأجيل اعطاء العـــامل اجازته بنـــاء على طلبه الكتابى واجازات الاعيـــاد وتشغيل العامل فى هذه الأجازات والأجازات المرضية والاجر الذى يدفع للعمال اثناءها وحرمان العـــامل من أجره عن مـــدة اجازته أو استرداد ما اداه له رب العمل من اجر فيها اذا ثبت اشتغاله خلالها لحساب رب عمل آخر واقتطاع جزء من اجره وفاء لما يكون اقترضـــه من مال وشروط الحجز والتنـــازل عن الاجر وتوقيع الغرامات وطريقة تنفيذها والتصرف فيها والايقاف عن العمـــل او ايقاف العامل لارتكابه جناية أو جنحة او تسببه فى فقد او اتلاف او تدمير مهمات او آلات او منتجات ووقفه ووقف تنفيذ الفصل والغاء العقد ومهلة اعلان الالغاء والتعـــويض فى حالة الفسخ وحالات الفسخ دون سبق اعلان ودون مكافأة أو تعويض والحالات التى يجوز للعامل فيها ترك العمل قبل نهاية العقد وبدون سبق اعلان وشروط التزام رب العمل بمصروفات انتقال العمال من الجهات التى استقدمهم منها الى مكان العمـــل وعودتهم اليها والمكافأة التى تستحق للعامل فى حالة استقالته وحظر منافســـة رب العمل وانهاء عقد العمل بوفاة العامل او بعجـــزه عن تأدية عمله أو بمرضه واثبات العجز أو المرض والتحكيم الطبى وحق امتياز العامل على الاموال المستحقة له وطريقة توزيع المكافأة عند انتهاء العقـــد بوفاة العامل ومواعيد سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وعن اصابات العمل بالتقادم .

٦ — **تطبيق قانون لتأمينات الاجتماعيـــة :** تسرى على العـــاملين المصريين بالمشروعات التى تمارس نشـــاطها بالمناطق الحرة أحكام قانون التأمينـــات الاجتماعية رقم ٧٩ — ١٩٧٥ ما لم يسكفل لهم المشروع نظـــام تأمينات افضل توافق عليه الهيئة العـــامة للتأمينات الاجتماعية .

٧ — **التعويض عن اصابات العمل :** لا يجوز للعامل فيما يتعلق بحوادث العمل ان يتمسك بأحكام اى قانون آخر خلاف القانون ٧٩ — ١٩٧٥ ما لم يكن الحادث قد نشأ عنه خطأ جسيم من جانب رب العمـــل . ويقع عبء الاثبات فى هذه الحالة على العامل .

٨ — **حل المنشأة او تصفيتها أو اغلاقها او ادماجها فى غيرها :** لا يمنع من الوفاء بجميـــع الالتزامات المترتبة على هذا العقد حل المنشـــأة أو تصفيتها أو اغلاقها أو افلاسها او ادماجها فى غـــيرها او انتقالها بالارث او الوصية او الهبة او البيع او النزول او غير ذلك من التصرفات .

٩ ــ شهادة بمدة الخــدمة : على صــاحب العمل أن يعطى العامل مجانا فى نهاية عقــده بناء على طلبه شهادة لا يبين فيها سوى تاريخ دخــوله فى الخدمة وتاريخ خروجه منها ونوع العمل الذى كان يؤديه وقيمة الأجر ونوع الامتيازات ان وجدت ان طلب العامل ذلك .

١٠ ــ احكام القانون : كل ما لم يذكر بهذا العقد يخضع لأحكام القانون .

١١ ــ نسخ العقد : حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ منها واحدة لزوم كل من طرفى التعاقد وســتودع الثالثــة لدى ادارة المنطقة الحرة للجهاز العــام لاستثمار رؤوس الاموال العربية والاجنبيــة والمناطق الحــــرة .

العامل .... رب العمل...........

الباب التاسع والعشرون

التوكيلات (١)

Les Procurations

(م ٦٩٩ — ٧١٧ مدنى)

الصيغة رقم ٢٣٥

توكيل رسمى عام لمحام

Procuration Authentique Généraleà un Avocat

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضــــــر

« 1 » .... بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........
ومقيم ....

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى نصـــه :

قد وكل الحاضر بموجب هذا السيد الاستاذ .. .. المحامى توكيلا عاما فى جميع القضايا التى ترفع منه أو ضـــده أمام جميع المحاكم على اختـــلاف أنواعها ودرجاتها ابتدائيـــة واستئنافية ونقض وابرام ومحاكم الاحـــوال لشخصية ومجلس الدولة — كما له تمثيله أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ومأمورياتها وتقـــديم طلبات الشهر العقارى والتوقيع عليها وتعديلها واستبدالها والغائها ومصـــلحة الضرائب ومأمورياتها ولجـــان التقدير التابعة لها ومصـــالح الحكومة وجهات الادارة وخلافها ولسيادته حق المرافعة والدفاع عنه والاقـــرار بالدين والابراء منه وتسلم الحقوق واعطاء المخالصات والتنازل عنها كما له امضاء الاوراق عنه والاقرار وحضور التحقيق رطلب تحليف اليمين وردها والتحكيم والمخالصة والمصـــالحة وشطب الدعـــاوى والتنازل عنهـــا وترك الخصـــومة فيها وانكار الخطوط والاختام والامضـــاءات والطعن فيها بالتزوير او بأى طريق آخر وتقديم الأدلة واعلان شـــواهد التزوير وطلب تعيين الخبـــراء وردهم والحضور امامهم وابداء الاقوال والملاحظات ورد القضاة وتقرير المعارضة والاستئناف فى القضايا المدنية والجنائية وسحب الاحكام والتماس اعادة النظر والنقض والابرام فى القضايا الجنائية والمدنية وتقديم الاسباب واعلانها وتقديم المذكرات .

---

(١) ملاحظـــــات :

١ — للمحكمة أن تقبل فى النيابة عن الخصوم من يختارونه من الاقارب أو الاصهار الى الدرجة الثالثة (مادة ٨١ مرافعات) .

٢ — يجب أن يتوافر فى الوكالة الشكل الواجب توافره فى العمل القانونى الذى يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك (مادة ٧٠٠ مدنى) وعلى سبيل المثال يجب أن تكون الوكالة بعقد رسمى فى الرهن أو الهبة لأن القانون يشترط الرسمية فيهما .

كما وكله الحاضر فى دفع الرسوم والامانات والكفالات وصرفها او صرف بواقيها بعد تسويتها وفى صرف المبالغ المودعة على ذمته بخزائن المحاكم وجهات الادارة .

وبالاختصار قد وكله فى عمل كل ما يراه مناسبا لصالحه ولو لم يكن منصوصا عنه بهذا وله توكيل من يشاء فى هذا كله او بعضه مصدقا من الآن على كل مايجريه سيادته أو من ينوب عنه .

الصيغة رقم ٢٣٦

توكيل محام فى دعوى معينة

Procuration à un Avocat pour une Affaire Déterminée

أنا الموقع ادناه « أ » .... بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم ....

قد وكلت بموجب هذا السيد الاستاذ .... المحامى فى الدعوى المرفوعة من .... ضد .... أمام محكمة ...... حتى يفصل فيها ابتدائيا واستئنافيا .

ويكون لسيادته حق المرافعة والمدافعة عنى والاقرار بالدين والابراء منه وتسلم الحقوق واعطاء المخالصات والتنازل عنها كما له امضاء الاوراق عنى والاقرار وحضور التحقيق وطلب تحليف اليمين وردها والتحكيم والمخاصمة والمصالحة وشطب الدعوى والتنازل عنها وترك الخصومة فيها وانكار الخطوط والاختام والامضاءات والطعن فيها بالتزوير او بأى طريق آخر وتقديم الأدلة واعلان شواهد التزوير وطلب تعيين الخبراء وردهم والحضور أمامهم وابداء الاقوال والملاحظات وردالقضاة وسحب الاحكام وتنفيذها وتقديم المستندات وسحبها وتقرير المعارضة والاستئناف والتماس اعادة النظر وتقديم الاسباب واعلانها وتقديم المذكرات .

كما وكلته فى دفع الرسوم والأمانات والكفالات وصرفها أو صرف بواقيها بعد تسويتها وفى صرف المبالغ المودعة على ذمتى بخزائن المحاكم وجهات الادارة .

وبالاختصار قد وكلته فى عمل كل ما يراه مناسبا لصالحى ولو لم يكن منصوصا عنه بهذا وله توكيل من يشاء فى هذا كله او بعضه مصدقا من الآن على جميع ما يجريه سيادته أو من ينوب عنه .

الصيغة رقم ٢٣٧

توكيل رسمى عام (١)

Procuration Générale Authentique

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضـــر

« أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....

(١) ملاحظة : التوكيل فى القضايا لا يصح الا لمحام أو قريب حتى الدرجة الرابعة .

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى نصه :

قد وكل الحاضر بموجب هذا السيد ....
فى ادارة أملاكه الكائنة بجمهورية مصر العربيـة الحـالية والمستقبلة الثابت منها والمنقـول وتأجيرها لمن يشاء بالايجار والشروط التى نراها والتوقيع على عقود الايجـار ومد أجلها وتجديدها وقبض قيمة الايجار واعطاء المخالصات اللازمة لذلك واجراء الاصلاحات والترميمات ودفع العوائد واستهلاك المياه والنـور واقساط التأمين واجورمن يستعين بهم فى الادارة وفى تمثيله أمام مأموريات العوائد ولجان العـوائد ولجان التحسين والمعارضة فى قرارات التقـدير وامام الجهات الادارية ومصلحة التنظيم فيما يختص بتصـاريح ومخالفات شغل الطريق وتخطيط الشوارع والمعارضة أمام لجان التقدير فى حالة نزع ملكية جزء من العقارات أو كلها وتسلم ما يستحق من تعويض عن ذلك وفى المعارضة فى القرارات الخاصة بفرض مقابل تحسين على العقارات والحضور أمام اللجنة المختصـة بذلك وابرام ما يرى لزوم ابرامه عن عقود مع الجيران بانشاء حقوق ارتفاق خادمة أو مخدومة .

وفى شراء وبيع ما يراه من الاملاك والعقارات والاعيان الثابت منها والمنقول بالثمن والشروط التى يتفق عليها وفى التوقيع على عقود البيع والشراء .

وفى تشـييد العمارات والتعاقد مع المهندسين والمقاولين والاتفاق معهم بشأن اثمان المبانى وبالشروط التى يراها .

وفى رهن ما يرى رهنه من أملاكه وفى الاقرار بأنها خالية من كافة الحقوق العينية من رهن واختصاص وامتياز وحقوق الانتفاع والارتفاق والوقف والحكر من كل دعوى بطلان وفى تحديد مدة القرض وسعر الفائدة وفى التوقيع على العقود اللازمة لذلك وفى الاقرار بأنه متضامن ومتكافل مع غيره فى الدين والرهن والسداد .

وفى التقرير بشطب القيود والاختصاصات والتسجيلات بمقابل أو بغير مقابل وفى قبـول حلول محل الغير أو احلال الغير محله فى جميع القيـود والامتيازات والتسجيلات .

وفى التنازل عن حق امتياز البائع وعن جميع التسـجيلات بما فى ذلك تسجيلات اجراءات نزع الملكية والتنازل أيضا عن اسبقية القيود والاختصاصات بمقابل أو بغير مقابل .

وفى قسمة الاملاك اتفاقا أو قضاء وفى المقايضة عليها والتوقيع على العقود اللازمة لذلك .

وفى تقديم طلبات الشهر العقارى والتوقيع عليها وتعديلها واستبدالها والغائها وفى تحـرير وتقديم مشروعات العقود لمأموريات الشهر العقارى للتأشير عليها بصلاحيتها للشهر .

وفى تقديم وسحب جميع المستندات والتأمينات والرسوم .

وفى قبض النقود والاقرار بقبضـها واعطاء المخالصات اللازمة لذلك وفى سحب جميع المبالغ المودعة باسمه فى البنوك والشركات وصندوق توفير البريد والمصالح والاقـرار بسحبها وتسلم الأمانات من جميـع الجهات .

وفى ايداع ما يراه من المبالغ باسمه فى البنوك والشركات والمصالح الحكومية .

وفى قبض جميع الشيكات والتحاويل والكمبيالات واذونات الصرف وفى توظيف الاموال فى قروض برهن او غير رهن وفى شراء الديون والتنازل عنها وفى شراء شهادات الاستثمار وسنـدات أو أسهم الشركات أو الحكومة أو المؤسسات وفى رهنها وبيعها وقبض ثمنها .

وفى تحويل المبالغ والكمبيالات وفى التنازل عن كل حق وتخفيض كل دين أو التنازل عنه وفى الاقرار بأنه متضامن ومتكافل مع غيره وفى اتخاذ الموطن المختار وفى تأمين الاملاك لدى شركات التأمين وفى قبض التعويض أو تحويله .

وفى المحاسبة والموافقة على كل حساب أمام اى جهة من الجهات .

كما وكله توكيلا عاما فى جميع القضايا التى ترفع منه أو ضده أمام جميع المحاكم على اختلاف انواعها ودرجاتها ابتدائية واستئنافية ونقضاً وابراماً ومحاكم الاحوال الشخصية ومجلس الدولة — كما له تمثيله أمام مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ومأمورياتها ومصلحة الضرائب ومأمورياتها ولجان التقدير التابعة لها ومصالح الحكومة وجهات الادارة وغيرها ولسيادته حق المرافعة والدفاع عنه والاقرار بالدين والابراء منه وتسلم الحقوق واعطاء المخالصات والتنازل عنها كما له امضاء الاوراق عنه والاقرار وحضور التحقيق وطلب تحليف اليمين وردها والتحكيم والمخالصة والمصالحة وشطب الدعاوى والتنازل عنها وترك الخصومة فيها وانكار الخطوط والاختام، والامضاءات والطعن فيها بالتزوير او بأى طريق آخر وتقديم الأدلة واعلان شواهد التزوير وطلب تعيين الخبراء وردهم والحضور امامهم وابداء الاقوال والملاحظات ورد القضاة وتقرير المعارضة والاستئناف فى القضايا المدنية والجنائية جنحاً ومخالفات والتماس اعادة النظر والنقض والابرام فى القضايا الجنائية والمدنية وتقديم الاسباب واعلانها وتقديم المذكرات وسحب الاحكام تنفيذية وغير تنفيذية وتسلم المستندات وايداعها — كما وكله الحاضر فى دفع الرسوم والأمانات والكفالات والغرامات وصرفها أو صرف بواقيها بعد تسويتها وفى صرف المبالغ المودعة على ذمته بخزائن المحاكم وجهات الادارة .

وبالاختصار قد وكلته فى عمل كل ما يراه مناسبا لصالحى ولو لم يكن منصوصا عنه بهذا وله توكيل من يشاء فى هذا كله أو بعضه مصدقا من الآن على جميع ما يجريه سيادته أو من ينوب عنه .

الصيغة رقم ٢٣٨

توكيل لادارة عقار

Procuration pour Gérer un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر

« أ » .... بن .... سن .... ومهنته . ... وجنسيته .... وديانته........ ومقيم .... وطلب منا اثبات التوكيل الآتى :

قد وكل الحاضر بموجب هذا السيد .... فى ادارة العقار ملكه الكائن بشارع .... شياخة .... قسم .... محافظة........... من تأجيره واخلاء المستأجرين وتحصيل الايجار واعطاء المخالصات اللازمة واجراء الاصلاحات والترميمات وخلافه وفى تمثيله أمام مأموريات العوائد والمعارضة فى قرارات التقدير والجهات الادارية ومصلحة التنظيم فيما يختص بتصاريح ومخالفات

شغل الطريق وتخطيط الشوارع والمعارضة أمام لجنة التقدير فى حالة نزع ملكية جـزء من العقار أو كله وتسلم ماينتج عن هذا الاجراء من تعويض والطعن فى تقدير مقابل التحسين وابرام ما يرى لزوم ابرامه من عقود مع الجيران لانشـاء حقوق ارتفاق خادمة أو مخدومة .

وعلى العموم عمل كل ما يلزم لصيانة العقار واستغلاله على أحسن حال .

كما وكله فى جميع القضايا التى ترفع منه أو عليه بخصـوص هذا العقـار أمام جميـع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها ومصلحة الشهر العقارى والتوثيق ومصلحة الضرائب والمصالح الحكومية وفى المرافعة عنـه ويكون له حق الاقرار والانـكار والصلح والتحـكيم وطلب حلف اليمين وردها وتسـليم وتسلم الاوراق ، والمستندات والاحكام وتنفيذها وفى دفع الرسوم والأمانات وتسويتها وفى صرف بواقيها وصرف الأمانات التى تودع على ذمته فى أى جهة كانت وفى طلب تعيين الخبراء وردهم والحضـور أمامهم وابداء الاقـوال والملاحظـات والطعن بالتزوير واقامة الدعاوى ورفع المعارضات والاستئنافات والتماس اعادة النظر والنقض ورفع الاشكالات للدرجات الانتهائيـة وفى شطب الدعاوى والتنازل عنهـا وترك الخصومة فيها وفى كل ما تقتضيه من الاجـراءات القانونية وله توكيل من يشاء من المحامين فى كل ما تقدم أو بعضه مصدقا من الآن على كل ما يجريه سيادته أو من ينوب عنه .

الصيغة رقم ٢٣٩

توكيل رسمى خاص ببيع عقار

Procuration Authentique Pour la Vente d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضـــر

« أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته.........

ومقيم .. ..

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى :

قد وكل الحاضر (يذكر اسم الوكيل) المقيم بـ .... فى أن يبيع نيابة عنه العقار المملوك له والكائن بـ .... لمن يختـاره الوكيل المذكور وبالشروط التى يتفق عليها هذا الاخير على الا يقل ثمن العقار عن مبلغ .... أو بالثمن الذى يراه مناسبا .

كما وكله فى التوقيع نيابة عنه على عقد البيع الابتدائى اللازم وعلى طلبات الشهر العقارى وتقديمها لمأمورية الشـهر العقارى المختصة وفى تعـديلها واستبدالها والغائها وفى التوقيع على العقـود النهائية وفى تسلم العربون وباقى الثمن واعطاء المخالصات اللازمة وعلى العموم عمل كل ما يلزم لاتمام البيع مصدقا من الآن على كل ما يجريه سيادته .

وقد صرح الحاضر للسيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصور اللازمة من هذا التوكيل .

الصيغة رقم ٢٤٠

توكيل رسمى خاص بشراء عقار (١)

Procuration Authentique pour l'Acquisition d'un Immeuble

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر

« أ » .... بن .... سن .... ومهنته . ... وجنسيته .... وديانته........
ومقيم ....

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى :

قد وكل الحاضر (يذكر اسم الوكيل) المقيم بـ .... فى أن يوقع نيابة عنه على عقد البيع النهائى الصادر له من .... عن العقار الكائن .... والبالغ مسطحه .... والوارد فى تكليف البائع مكلفة ...... والمحدد ثمنه بمبلغ .... أو بالثمن والشروط التى يراها مناسبة وفى تقديم طلبات الشهر العقارى اللازمة لذلك والتوقيع عليها وفى تعديلها واستبدالها والتنازل عنها .

كما وكله بأن يوقع نيابة عنه على عقد البيع المذكور بالشروط التى يتفق عليها مصدقا من الآن على كل ما يجريه سيادته .

وقد صرح الحاضر للسيد الاستاذ .... المحامى فى تسلم الصور اللازمة من هذا التوكيل .

الصيغة رقم ٢٤١

توكيل لتسلم مبلغ مودع بخزينة المحكمة

Procuration pour le Retrait d'une Somme Déposée à la Caisse d'un Tribunal

انا الموقع أدناه « أ » .... بن .... سن......... ومهنتى ....وجنسيتى ....
وديانتى .... ومقيم ....

قد وكلت بموجب هذا السيد .... فى أن يتسلم نيابة عنى مبلغ .... المودع على ذمتى من .... فى خزينة محكمة .... بتاريخ .... تحت رقم ....يومية .... (او الذى خصنى فى التوزيع رقم .... المفتوح بمحكمة .... ضد ....) وفى اتخاذ جميع الاجراءات اللازمة لسحب المبلغ المذكور كما فوضت لسيادة أمين محكمة .... فى التصريح لـ .... المذكور فى سحب هذا المبلغوفى التوقيع نيابة عنىبتسلمه وذلك دون حاجة لحضورى او صدور اى اقرار آخر منى ودون مسئولية اورجوع على المحكمة بذلك .

---

(١) ملاحظة : يمكن أن يعطى التوكيل لمشترى عقار دون ذكر موقعه وبالثمن والشروط التى يتفق عليها الوكيل .

الصيغة رقم ٢٤٢

توكيل من دائن لمباشرة أعمال تفليســـة أو تصفية قضـــائية

Procuration par un Créancier pour assister aux Opérations d'une Faillite ou d'une Liquidation Judiciaire

انا الموقع أدناه « أ » .... بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى ....
وديانتى .... ومقيم .. ..

قد وكلت بموجب هذا السيد .... فى مباشرة أعمال تفليسة .... (أو أعمال التصفية القضائية) وخولت له الحق فى طلب وضع الاختام ورفعهـا وإجراء الجـرد وابداء الملاحظـات والتحفظات وطلب تعيين وكلاء ومصفين للتفليسة وتقديم ما يلزم من العرائض لذلك وفى الاطلاع على حالة التفليســة وفى اجـراءات تحقيق دينى قبل المفلس وتوكيده وتحقيق باقى الديون والطعن فيها و لاشتراك فى المداولات والتنازل عن جزء من الدين واعطـاء المفلس مواعيد للسداد والتوقيع على كل صلح يتم بينى وبين الدائنين « كونكورداتو » والطعن فيه بالطرق القانونية مع تسليم وتسلم المستندات والاوراق وقبض النسب المئـوية التى تخصنى فى قسمة الغـرماء واعطاء المخالصات اللازمة عنها مصدقا من الآن على كل ما يجريه سيادته ولو لم يكن منصوصا عليـه صراحة فى هذا .

الصيغة رقم ٢٤٣

توكيل بأجر

Procuration à Titre Onéreux

ينسخ نص التوكيل العادى من الصيغة رقم ٢٤٣ ويضاف الآتى :

وقد قبل بموجب هذا « أ » أن يدفع للوكيل المذكور بهذا العقـد فى نهاية مدة وكالته وبعـد أن يقوم بالمأمورية الموكولة اليه وتقديم الحســاب النهائى مبلغا جزافيا قدره .... كأجر له .

الصيغة رقم ٢٤٤

توكيل من مدير شركة بانابة غيره فى الادارة

Procuration par laquelle le Directeur d'une Société délègue ses Pouvoirs à un Tiers

تنسخ ديباجة العقـد الرسمى من الصـيغة رقم ١٦

حضـــر

« أ » .... بن .... سن .... ومقيم .. ..
بصفته مديرا لشركة .... الكائن مركزها بـ .... سجل تجارى رقم ....

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى :

قد وكل الحاضر بما له من حق توكيل غيره بمقتضى عقد تعيينه السيد ·········· الموظف بشركة ·········· فى القيام نيابة عنه بجميع الاعمال الادارية الخاصة بالشركة المذكورة والتى فوض مجلس ادارة هذه لشركة أو باقى الشركاء للحاضر القيام بها كما وكله فى صرف جميع الشيكات والاذونات والحوالات والمبالغ المستحقة أو التى تستحق للشركة من المصارف والمصالح الحكومية والمؤسسات والشركات والافراد وعلى العموم عمل كل ما فيه مصلحة لشركة وذلك فى حدود السلطات المخولة للحاضر بمقتضى قرار تعيينه .

ويعمل بهذا التوكيل من اليوم حتى تاريخ ······· اى المدة التى سيضطر الحاضر التغيب خلالها خارج جمهورية مصر العربية .

الصيغة رقم ٢٤٥

توكيل لوكيلين

Procuration à deux Mandataires

انا الموقع أدناه « أ » ········ بن ········ سن········ ومهنتى ········ وجنسيتى ········ وديانتى ········ ومقيم ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ··

قد وكلت بموجب هذا كل من ·········· و ·········· مجتمعين أو منفردين فى الآتى ········ (يذكر نص التوكيل) .

الصيغة رقم ٢٤٦

توكيل متمم لتوكيل سابق

Procuration Complémentaire

حضـــــر

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

« أ » ········ بن ········ سن ········ ومهنته ········ وجنسيته ········ وديانته········ ومقيم ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· ·· وطلب منا اثبات الآتى :

الحاقا للتوكيل السابق صدوره من الحاضر لـ ·········· المحرر بمكتب توثيق ·········· بتاريخ ········ تحت رقم ········ قد خول الحاضر بموجب هذا للوكيل علاوة على ما وكله به القيام بالآتى : ········ ····

الصيغة رقم ٢٤٧

توكيل من وكيل

Procuration par un Mandataire

أنا الموقع أدناه «أ» .... بن .... سن .... ومهنتى .... وجنسيتى .... وديانتى .... ومقيم ....

بصفتى وكيلا عن .... بموجب توكيل صادر لى منه ومصرح فيه بتوكيل غيرى ومحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم ....

اقر بموجب هذا اننى قد وكلت عنى ....فى الآتى :

(يذكر نص التوكيل الاصلى حرفياً اذا كانت الانابة عامة أما اذا اقتصر على منح وكيل الوكيل بعض ما للوكيل من سلطات فيقتصر على ذكر البعض).

الصيغة رقم ٢٤٨

توكيل رسمى لمصلحة الموكل غير قابل للالغاء

Procuration Irrévocale au profit d'un Mandataire

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر

«أ» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته........ ومقيم ....

وطلب منا اثبات التوكيل الآتى :

يوكل الحاضر بموجب هذا السيد .... توكيلا خاصا فى التوقيع نيابة عنه على عقد البيع النهائى الخاص بالعقار الكائن بـ .... المباع منه لـ .... بمبلغ .... وفى تسلم باقى الثمن وقدره .... واعطاء المخالصة اللازمة عنه .

كما أن لسيادة الوكيل المذكور اتخاذ كافة الاجراءات القانونية اللازمة قبل المشترى فى حالة تأخره أو امتناعه عن التوقيع على عقد البيع النهائى فى الميعاد المتفق عليه كما له أن يتفق على صيغة العقد النهائى كما يشاء وعلى العموم له حق التصرف المطلق فى ذلك مصدقا من الآن على كل ما يجريه سيادته.

كما صرح الحاضر ايضا للموكل المذكور بأن يحتفظ نهائيا بباقى الثمن بأكمله وقدره .... نظرا لأنه سبق له أن تسلمه منه بتاريخ .... بموجب .... وهذا التوكيل غير قابل للالغاء لأنه صادر من الحاضر لصالح الوكيل وفاء لسداد الدين لهذا الأخير قبله .

---

(١) ملاحظة : يمكن اصدار هذا التوكيل لصالح شخص يختاره المشترى او الصادر لصالحه الصفقة .

الصيغة رقم ٢٤٩

تفويض لسمسار

Option à un Courtier

انه في يوم .. ..

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف أول

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... اذا كان سمسارا يذكر رقم الرخصة
وجنسيته .... ومقيم .. .. طرف ثان .

اتفق الطرفان على ما يأتي :

١ ـــ موضـــوع التفويض : قد فوض « أ » «ب» في .... يذكر موضوع التفويض .

٢ ـــ المبلغ الذي يجب أن تعقد به الصفقة وطريقة دفعه .. ..

٣ ـــ قيمة السمسرة المتفق عليها وطريقة دفعها .. ..

٤ ـــ مدة التفويض : يعمل بهذا التفويض لمدة .... تبدأ من .... وتنتهي في ....

٥ ـــ شروط أساسية :

(أ) يفسخ هذا التفويض من تلقاء نفسه وبدون حاجة الى أى اخطار كتابى أو شفوى بمجرد انتهاء مدته .

(ب) فى حالة اتمام الصفقة فى الميعاد وبالشروط المتفق عليها أعلاه لا يحق للمفوض له المطالبـــة بأى شيء على سبيل السمسرة او الاتعاب أو مصروفات الانتقال أو خلافه .

(ج) يجب أن يصل الاخطار كتابة بقبول الصفقة الى الصادر منه التفويض قبل نهاية المدة المتفق عليها .

(د) يتحمـــل الصـــادر له التفويض الضريبـــة المستحقة على قيمة سمسرته ويتعهد بسدادها ويكون من حق الصـــادر منه هذا التفـــويض أن يخصم قيمة الضريبة المستحقة للطرف الثانى لدفعهـــا راسا لمصلحة الضرائب اذا لم يكن للسمسار رخصة ولا مكتب يزاول فيه عمله بانتظام .

حرر هذا العقد من صـــورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم .

الصيغة رقم ٢٥٠

تنازل عن توكيل

Désistement d'une Procuration

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر :

« أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم ....

وطلب منا اثبات الآتى :

يقرر الحاضر بتنازله بموجب هذا عن التوكيل السابق صدوره له من .... والمحرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... تحت رقم .... وبذلك أصبح هذا التوكيل ملغى من اليوم وقد كف الحاضر عن استعماله مع كل ما يترتب على ذلك قانوناً .

ملحوظة : يجب اعلان هذا التنازل للموكل على يد محضر كما يمكن تحريره بشكل اقرار مصدق على توقيعه .

الصيغة رقم ٢٥١

عقد محاسبة وتخالص بين موكل ووكيل

Arrêté de Comptes et Décharge entre un Mandant et son Mandataire

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

اولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

اقر الطرفان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب توكيل محرر بتاريخ .... محضر تصديق رقم .... سنة .... (أو محرر بمكتب توثيق .... بـ.......... بتاريخ .... تحت رقم ....) وكل «ب» «أ» فى .... (يذكر موضوع ومحتويات التوكيل) .

ونظرا لانتهاء المامورية الموكولة الى « أ » (أو لاتفاق الطرفين على الغاء التوكيل) فقد تدم « أ » لـ«ب» تقريرا نهائياً عن اعماله مشفوعا بكشوف الحساب مؤيدا بالمستندات وسلمت جميعا من « أ » لـ«ب» بحافظة ويعترف هذا الاخير بتسلمه لها .

المادة الثانية : يقر ويعترف «ب» أنه اطلع اطلاعا دقيقا على ما قام به « أ » لحسابه ووافق عليه وعلى ذلك فقد أخلى طرف « أ » من هذه المأمورية وتسلم منـــه جميـــع المبالغ التى حصلها لحسابه كما يعتـــرف « أ » بتخالصه عن جميع المصروفات وأجره المســـتحق عن جميع الاعمال التى قام بها بموجب التوكيل السـابق ذكره .

المادة الثالثة : يقر « أ » أنه لم يقم بأى عمل خلاف ما هو مذكور بالتقرير وبالكشوف المقدمة منه لـــ «ب» والموقع عليها من الطرفين والمرافقة لهذا العقد ومن المتفق عليه بين الطرفين أن اخلاء طرف «أ» قد تم على أساس هذه الكشوف .

المادة الرابعة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٥٢

اتفاق على تحصيل دين

Convention pour le Recouvrement d'une Créance

Convention

انه فى يوم .. ..

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .. .. طرف ثان .

اتفق الطرفان على ما يأتى :

المادة الاولى : يداين « أ » فلانا بمبلغ .... بموجب .... وتعذر تحصيله حتى الآن وقد عرض «ب» عليه أن يتخذ الاجراءات اللازمة لمحاولة تحصيل هذا المبلغ .

المادة الثانية : سلم « أ » الى «ب» وقت التوقيـــع على هذا سند الدين وجميع المستندات الخاصة به كما عمل أو يتعهد فى ظرف .... يوما بعمل توكيلا رسميا له يخوله بموجبه اتخاذ الاجراءات اللازمة ضـــد المدين وتسلم الدين لحسابه .

المادة الثالثة : تعهد «ب» باتخاذ ما يلزم من الاجراءات ضـــد المدين فى اقرب وقت ممكن وتكون جميع الرســـوم والمصروفات القضائية وغير القضائية على عاتقه على أن يستردها بطريق الأولوية والامتياز من المبالغ التى تحصل .

المادة الرابعة : يوزع صافى المتحصل بواقع .... فى المائة للطرف الاول و........ فى المائة للطرف الثانى ويلتزم «ب» بتسليم « أ » نصيبه بمجرد تحصيله ويكون هذا النصيب عهدة فى ذمته ومسئولا عنه بصفته وكيلا بأجر علاوة على التزامه بدفع فوائد ٧ فى المائة سنويا من يوم تحصيله حتى تمام السداد وبدون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

المادة الخامسة : اذا لم يتمكن «ب» من تحصيل الدين ضاعت عليه المبالغ المنصرفة منه ولا يحق له الرجوع بها على « أ » .

المادة السادسة : لا يحق لـ «ب» الصلح مع المدين على التجاوز له عن اكثر من .... فى المائة من أصل الدين وملحقاته دون الرجوع الى « أ » والحصول منه على موافقة كتابية بذلك .

المادة السابعة : اذا لم يقم «ب» باتخاذ اجراءات حاسمة ضد المدين فى ظرف .... يلتزم برد سند الدين وجميع المستندات المتعلقة به لـ « أ » بمجرد طلبها منه والا الزم بكافة التعويضات وكذا الحال اذا لم يتمكن «ب» من تحصيل شىء فى بحر .... ابتداء من اليوم .

المادة الثامنة : مصروفات هذا العقد واتعابه يقوم بدفعها «ب» وله استردادها بطريق الأولوية والامتياز من المبالغ التى تحصل من المدين الا فى الحالتين المنصوص عليهما فى المادة السابعة فيتحمل «ب» نهائيا بما يكون قد صرفه دون أن يحق له الرجوع به على « أ » .

المادة التاسعة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من المتعاقدين نسخة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٥٣

عقد محاسبة وتخالص بين قاصر بلغ سن الرشد والوصى عليه

Arrêté de Comptes et Décharge entre un Mineur Devenu Majeur et son Tuteur

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

اقر الطرفان باهليتهما للتصرف ، واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : بموجب قرار صادر بتاريخ .... من محكمة .... للأحوال الشخصية فى القضية رقم .... عن تركة المرحوم .... تعين « أ » وصيا على «ب» الذى كان يبلغ حينئذ .... سنة من العمر وكانت حصته فى التركة المذكورة .... قيراطا وهى تشمل جميع العقارات والمنقولات والزمامات والديون وخلافه الموضحة بمحضر الجرد المحرر بمعرفة محكمة الاحوال الشخصية عقب الوفاة المرفق صورة منه مع هذا .

وقد باشر الوصى مأموريته بانتظام من يوم تعيينه وكان يقدم لمحكمة الاحوال الشخصية حسابا سنويا على ادارته تصدق عليه .

ونظرا لأن «ب» بلغ بتاريخ .... سن الرشد ورفعت عنه الوصاية بالقرار الصادر بتاريخ ....ومن حقه أنهاء مأمورية الوصى فقد قدم له هذا الاخير تقريراً بنتيجة ادارته مشفوعا بكشف الحساب المؤيد بالمستندات يعترف «ب» بتسلمها جميعا من « أ » بحافظة كما يعترف ايضا بتسلمه جميع سندات الديون التى له قبل الغير والتى لم يحصلها « أ » بعد ضمن الحافظة المذكورة .

المادة الثانية : يقر ويعترف «ب» انه اطلع اطلاعا دقيقا على الحسابات والمستندات المؤيدة لها بمعاونة خبير من طرفه فتبين صحتها وأن « أ » قام بمأموريته خير قيام .

المادة الثالثة : كنتيجة للحساب الختامى المذكور اعلاه اتضح أن « أ » له طرف «ب» مبلغ .... تسلمه منه بتاريخ اليوم نقدا .... أو باذن صرف على بنك .... ويعطيه بموجب هذا مخالصة تامة ونهائية عن هذا المبلغ وعن ادارته طول مدة الوصاية .

المادة الرابعة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٥٤

اتفاق اتعاب تين محام وموكل

Convention d'Honoraires entre un Avocat et son Client

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : السيد الاستاذ ....المحامى ....

.... طرف اول .

ثانيا : ....

.... طرف ثان .

بالآتى :

أولا : قبل الطرف الاول ان يقوم بنفسه أو بمن ينوب عنه بالآتى : ....

....

ثانيا : قبل الطرفان أن يكون ذلك فى مقابل اتعاب قدرها .... فقط .... دفع منها الطرف الثانى اليوم مقدما مبلغ .... فقط .... وقد صار هذا المبلغ حقا مكتسبا للطرف الاول لا يجوز استرداده لا كله ولا بعضه بأى حال من الاحوال وباقى الاتعاب وقدرها ....

فقــط .... تدفع لأمــر واذن الطرف الاول بمكتبه بمجرد صدور اى حكم ينهى الخصومة امام هذه الدرجة فقط أو بالحكم لصالح الطــرف الشــانى بكل طلباته او بعضها وكذلك يستحق مؤخــر الاتعاب اذا انتهى النزاع الموكل فيه صلحا بعد التوقيع على هذا العقد ولو لم ترفع الدعوى او حكم فيها من هذه الدرجة لصالح الطرف الثانى بعدم الاختصاص او بعدم قبول الدعوى او بعــدم جواز نظرها أو بشطبها أو بابطال المرافعــة فيها سواء أكانت الدعوى ابتدائية أم اســتئنافية او تنازل الطرف الثانى عن توكيل الطــرف الاول قبل تمام العمل الذى وكل فيه .

أما فى حالة صدور حكم تمهيدى فى القضية لصالح الطرف الثانى فيكون ملزما بســداد نصف مؤخر الاتعــاب المتفق عليها فورا للطــرف الاول والنصف الباقى يكون ملزما بسداده عند انتهاء الخصومة على النحو سابق الذكر .

ثالثا : هذه الاتعــاب المتفق عليها بالبنــد السابق لا تشمل مباشرة الطرف الاول اى عمل من اعمال تنفيذ الحكم الذى يصدر لصالح الطرف الثانى او الطعن فيه أو فى الحكم الصادر ضده بأى طريقة من طرق الطعن العادية أو غير العادية وكذلك لاتشمل دعاوى الاســترداد أو الاســتحقاق أو التزوير او اى دعوى أخرى أصلية او فرعية تنتج من هــذا النزاع وكذا أعمال الخبرة فكل هــذه الاعمال الواردة بهذا البند وغيرها مما يخرج عن العمل الوارد تحديده بالبند الاول من هذا العقد يستحق عنها اتعاب اخرى تكون محل اتفاق جديد او يترك تقديرها للجهات المختصة فى حالة عدم الاتفاق .

رابعــا : وللطــرف الاول الحق فى سحب الامانات والكفالات المدفوعة من الطرف الثانى خصما من اتعابه المتفق عليها .

خامسا : فى المواد الجنائية يستحق مؤخر الاتعــاب اذا حفظت النيابة الدعوى العمومية لأى سبب كان او حكم فيها بالبراءة أو الغرامة أو ايقاف التنفيذ او اعتبرت الجناية جنحة أو الجنحة مخالفة او تعدلت العقوبة استئنافياً على اى وجه من الوجوه .

سادسا : يلتزم الطرف الثانى بدفع الرسوم وثمن ملف الجناية وتقــديم المستندات والمعلومات والبيــانات اللازمة لمصلحة الدعوى فى المواعيد التى يحدد ها الطرف الاول كما يلتزم باحضار التوكيل فى خلال .... من تاريخ التوقيع على هذا العقد واذا تأخــر عن تنفيذ شيء من ذلك كان مسئولا عما يترتب على هذا التأخير من الضرر وكان ملزما بأن يدفع مؤخر الاتعاب حتى ولو انتهى تتصيره هذا بخسارة الدعوى أو اضطر الطرف الاول بسببه الى التنازل عن التوكيل .

سابعا : افراد الطــرف الثانى متضامنون بطــريق التضامن والتكافل فى كل ما جاء بهذا الاتفاق .

ثامنا : مصروفات الانتقالات خارج مدينة .... يلتزم بها الطرف الثانى بواقع .... فى كل انتقال وفى حالة عدم دفع هذه المصروفات مقدما يكون الطــرف الاول فى حل من عدم الســفر وانابة غيره فى الحضــور .

تاسعا : تأميناً وضمانا لسداد الاتعاب المتفق عليها ولــكل مبلغ يستحق للطرف الاول تنفيــذا لهذا العقــد يتنازل الطرف الثانى له بموجب هذا بطريق الأولوية والامتياز عن مبلغ مماثل مما سيحكم له به ضد الخصوم ويكون لسيادة الطرف الاول أو من يحل محله التنفيــذ بالمبالغ المستحقة له واستلامها من الخصوم رأسا دون حاجة لحضــور الطرف الثانى أو صدور اى اقرار آخر منه .

عاشرا : اتفق الطرفان على اختصاص محكمة .... فيما عساه ينشأ عن هذا العقد من نزاع .

حادى عشر : تحرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة ويقربانه قابلا لما جاء فيه ويلتزم بتنفيذه دون أى اعتراض أو مطعن لأى سبب .

الطرف الاول   الطرف الثانى

الصيغة رقم ٢٥٥

صيغة أخرى لاتفاق أتعاب بين محام وموكله

Autre Formule de Convention d'Honoraires d'Avocat

انه فى يوم .. .. سنة   ١٩

تم الاتفاق بين السيد الاستاذ.. .. .. المحامى.. .. .. طرف أول ،

وبين .. .. طرف ثان .

على ما يأتى :

أولا : قبل الطرف الاول ان يقوم بنفسه أو بمن ينوب عنه بالآتى : .. ..

ثانيا : حددت الاتعاب بمبلغ (مليم جنيه) .... دفع مقدما منه (مليم جنيه) .... وقد صار حقاً مكتسباً للطرف الاول ولا يجوز رده والباقى وقدره .... يدفع لأمر الطرف الاول واذنه بمجرد صدور الحكم لصالح الطرف الثانى أو انجاز العمل الموكول للطرف الاول القيام به .

ثالثا : اذا حصل صلح بين الطرف الثانى وخصمه فى اية حالة كانت عليها الدعوى فيكون المؤخر واجب الدفع للطرف الاول .

رابعا : الطرف الثانى ملزم بأن يقدم للطرف الاول الرسوم والمستندات والمعلومات والبيانات اللازمة لمصلحة الدعوى فى المواعيد التى يحددها الطرف الأول واذا تأخر عن ذلك كان مسئولا عما ينتج عن تأخيره من اضرار كما يلتزم بدفع مؤخر الاتعاب اذا نتج عن تقصيره خسارة الدعوى .

خامسا : الطرف الثانى ملزم بمصروفات انتقالات الطرف الاول .

سادسا : اذا احيلت الدعوى الى التحقيق أو تفرعت منها دعوى تزوير أو أى دعوى أخرى فتكون مباشرتها بأتعاب واتفاق جديدين .

سابعا : اتفق الطرفان على اختصاص محكمة .... بالفصل فى كل نزاع ينشأ عن هذا العقد .
وتحرر هذا العقد من نسختين بيد كل كل طرف نسخة للمعاملة بموجبها وقت اللزوم .

الطرف الاول		الطرف الثانى

الصيغة رقم ٢٥٦

عقد تنازل عن مجموعة توكيلات تجارية

Acte de Cession d'un Portefe.uille de Représentations Commerciales

انه فى يــوم .. ..

حرر بين كل من :

اولا : « أ » .... بن .... سن .... تاجر وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف اول ـــ متنازل .

ثانيا : «ب» .... بن .. .. تاجر وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف ثان ـــ متنازل له .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

١ ـــ موضوع العقد : يمثل « أ » فى جمهورية مصر العربية والاقطار الشقيقة البيوتات التجارية المذكورة بعد : .. ..

وقد تعهد بموجب هذا ان يعرض على هــذه البيوتات ويقنعهـا باعتماد «ب» محله فى تمثيلها بنفس الشروط وان يبذل كل مجهود ممكن لحمل عملائه الوثوق بـــ «ب» التعامل معه .

٢ ـــ الثمن : يتعهــد «ب» فى حالة نجاح « أ » فى احلاله محله فى تمثيل جميع البيوتات الموضحة اعلاه أن يدفع له مبلغ .... نظــير ما يبذله من المجهود فى ذلك وتعويضه عما يفوته من الارباح للكف عن تمثيلها وقد دفع «ب» لــ « أ » من اصــل المبلغ المتفق عليه مبلغ .... وقت التوقيــع على هذا يبقى أمانة فى ذمة « أ » يتعهد برده لــ«ب» فى حالة عدم الحصول على موافقة البيوتات التى يمثلها فى اعتماد «ب» وكيلا لها وباقى الثمن يدفع فورا بمجرد موافقة هــذه البيوتات رسميا على تعيين «ب» ويدفع المبلغ بواقع.......... عند الحصول على موافقــة البيت .... و .... عنــد موافقة البيت .... وهكذا .

٣ ـــ المــدة : يجب أن تتم الموافقة على تعيين «ب» وكيلا لجميع هذه البيوتات فى مدة لا تتعدى .... من تاريخه والا أصبح هذا العقد ملغى من تلقاء نفســه فيما يختص بالبيوتات التى لم يتمــكن « أ » من الحصول على موافقتها فى بحر المدة المذكورة .

٤ ـــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما للعمل بموجبها .

الباب الثلاثون

الاجـــارة
Le Louage

(م ٥٥٨ — ٦٣٣ مدنى)

الفصل الأول

اجارة الاشـــياء
Le Louage des Objets

الصيغة رقم ٢٥٧

عقد ايجار مكان
Contrat de Bail à Loyer

انه فى يــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « ا » .... بن .... سن ...... ومهنته .... وجنسيته ...... وديانته ....
ومقيم .... مؤجر طرف اول .

(١) ملاحظات :

١ — ق ١٢١ — ١٩٤٧ للأماكن التى انشئت حتى ٣١ — ١٢ — ١٩٤٣ .

٢ — ق ١٩٩ — ١٩٥٢ للأماكن التى انشئت من ٣ — ١ — ١٩٤٤ الى ١٧ — ٩ — ١٩٥٢ وخفضت بنســبة ١٥ ٪ .

٣ — ق ٥٥ — ١٩٥٨ للأماكن التى انشئت من ١٨— ٩ — ١٩٥٢ الى ٥ — ٦ — ١٩٥٨ وخفضـــت بنســبة ٢٠ ٪ .

٤ — ق ١٦٨ — ١٩٦١ للأماكن التى أنشئت من ٦ — ٦ — ١٩٥٨ الى ٢ — ١١ — ١٩٦١ وخفضـــت بنســبة ٢٠ ٪ .

٥ — ق ٤٦ — ١٩٦٢ للأماكن التى انشئت بعد ٢ — ١١ — ١٩٦١ والتى لم تؤجر او تشـــغل لأول مرة قبل العمل بالقانون ١٦٨ — ١٩٦١ .

٦ — ق ٧ — ١٩٦٥ بتخفيض ايجـــار الأماكن التى انشئت بعد ٢ — ١١ — ١٩٦١ بمعدل ٣٥ ٪ والمنشاة منـــذ ١ — ١ — ١٩٤٤ بمعدل ٢٠ ٪ .

٧ — ق ٥٢ — ١٩٦٩ بتنظيم العـــلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بالنسبة للمبانى المنشأة بعد تطبيق القانون ٧ — ١٩٦٥ .

٨ — ق ٤٩ — ١٩٧٧ بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين .

٩ — اذا كان العقار قد تم انشائه بعد صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وخضع للقانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ فيذكر تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة الاجمالية الشهرية المقدرة للمبنى جميعـــه وللوحدة المؤجرة وما يخص الوحدة المؤجرة من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية .

ثانيا : «ب» .... بن .. ..

.. .. مستأجر ، طرف ثان

بموجب هذا قد أجر الطرف الاول للطرف الثانى القابل لذلك .... (يذكر وصف المسكان) فى العقار الكائن بـ .... وعدد غرفه بما فى ذلك الصالة .... والمكان المؤجر يخضع للقانون .... بقصد استعماله .... وذلك بالشروط الآتية :

١ ـ مدة الاجارة : مدة هذه الاجارة .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يحصل تنبيه من احد الطرفين على الآخر بخطاب موصى عليه قبل انتهاء مدة الاجارة أو اية مدة مجددة بـ .... على الأقل .

وعند حصول تنبيه بالاخلاء يجب على المستأجر أن يسمح بدخول كل من يرغب معاينة المكان وبوضع اعلانات الايجار فى المواضع التى يعينها المالك والا التزم بدفع ايجار شهرين كتعويض متفق عليه من الآن .

هذا ويلتزم المستأجر بتسليم المكان والمفاتيح للمؤجربمجرد انتهاء عقدالايجار والا التزم بدفع تعويض يعادل ضعف الايجار المتفق عليه عن مدة التأخير جميعها وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

٢ ـ القيمة الايجارية : تحددت القيمة الايجارية للمكان بواقع .... شهريا تدفع فى .... ومقدما لأمر المؤجر واذنه وتحمل لمحل اقامته ولا تطلب .

٣ ـ الالتزامات : اجرة البواب (ان وجد) على عاتق المالك ـ وانارة المدخل والسلم على عاتق .... واستهلاك المياه على عاتق .. ..

٤ ـ التأمين النقدى : دفع المستأجر للمؤجر مبلغ .... قيمة .... اشهر من الايجار ولا يرد هذا التأمين له الا عند الانتهاء من هذه الاجارة ولا تحتسب عليه فوائد .

٥ ـ الضمان : يضمن «ج» بطريق التضامن والتكافل المستأجر فى تنفيذ هذا العقد وجميع الالتزامات المترتبة عليه ـ ويستمر مفعول هذا الضمان حتى فى حالة تجديد الاجارة لمدد أخرى .

٦ ـ حالة المسكان : يقر المستأجر انه عاين المسكان بنفسه ووجده على احسن حال مستوفياً كل لوازمه من ابواب ونوافذ وزجاج وأدوات صحية واقفال ومفاتيح ... الخ .

ويقر أيضا أن هذا المكان صالح للانتفاع الذى أجرمن اجله وملائم لصحته وصحة افراد عائلته المصرح لهم بالاقامة معه فيه .

ويتعهد بأن يراعى المكان كما يراعى كل انسان ماله الخاص ، وان يمتنع عن استعماله بطريقة تنافى شروط الايجار او ان يحدث فيه أى تغيير اوهدم أو بناء أو ازالة فتحات أو اقامة مبان أخرى او بناء حوائط الا بتصريح كتابى سابق وصريح من المالك والا اعتبر هذا العقد مفسوخا فورا مع التزام المستأجر بدفع الايجار عن باقى مدة العقد واعادة المكان الى ما كان عليه فضلا عن الزامه بكافة التعويضات التى تترتب على ذلك .

ويلتزم المستأجر فى حالة وضـــع اجهزة لتوصيل المياه او النور الكهربائى أو الغاز أو التليفون او الراديو، وما الى ذلك، ان يتبع الاصول المرعية وبشرط الا يهدد وضعها سلامة العقار . كما عليــه من جهة أخرى عند انتهاء عقد ايجاره اعادة المكان الى ما كان عليه وتسليمه للمؤجر فى أحسن حال . .

على انه يحق للمؤجر ان يطالب المستأجر بأن يترك له جميع التحسينات والتعديلات والاصلاحات التى يكون قد اجراها دون أن يحق للمستـــأجر مطالبته بأى تعويض عن ذلك .

٧ ـــ المنقولات : يتعهد المستأجر بأن يضع فى المكان المؤجر له اشياء كافية تضمن دفع ايجار سنتين او ايجار مدة العقد اذا كانت اقل من سنتين .

وتعتبر الاشـــياء المذكورة ملكا خاصـــا لهوضمانا للمؤجر الذى يحق له حبسها ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى هذا العقـــد وان يمانع فى نقلها فاذا نقلت كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية .

٨ ـــ غرف السطح والمصعد : محظور على المستأجراستعمال غرف السطح للسكنى اذ انها مخصصة للغسيل ولايداع الاشياء .

ومن جهة أخرى بما ان استعمال المصعد مجرد مزية ممنوحة من المالك للمستأجر ولا يترتب عليهـــا اى حق لهذا الأخير فلا يمكن اعتبار المالك مسؤولا لأى سبب كان ، وبالاخص فى حالة حصول أى حادث أو توقف المصعد عن العمل .

٩ ـــ التسليم : لا يحق للمستأجر ان يطالب المؤجر بشىء فى حالة حصول اى تأخير من المستأجر السابق فى تسليم المكان المؤجر .

١٠ـــ التأخير فى الدفع : فى حالة التاخير فى دفع اى قسط من الايجار فى ميعاد استحقاقه يفسخ هـــذا القعد فورا من تلقاء نفسه وبدون حاجة لتنبيه او انذار ويحق للمؤجر رفع دعوىضد المستأجر أمام السيد قاضى الامور المستعجلة الذى يحكم بالاخـــلاء بمجرد التثبت من التأخـــير فى الدفع اذ يعتبر المستأجر فى هـــذه الحالة غاصبا للمكان وشاغلا له بدون ســـند .

ويحق للمؤجر أيضا توقيع حجز تحفظى دون انذار سابق على جميـــع الاشياء الموجودة فى المـــكان المؤجر وفضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأى سبب ان يؤجل دفع الايجار او يطلب تخفيضه او يدعى مقاصته مع مصروفاتتصليحات أوخلافه يستلزمها المكان المؤجر ولا يحق له أيضا ايداعه بخزينة المحكمة فى حالة توقيع حجز تحت ده بحكم نهائى ضد المؤجر .

١١ـــ الاخـــلاء قبل الميعاد : اذا رغب المســـتأجر فى ترك المكان قبل نهاية عقده يلزم بأن يدفع للمؤجر الايجار عن كل المدة الباقية من العقد .

ويلزم المستأجر بذلك ايضـــا اذا استحال عليه الانتفاع بالمكان المؤجر لأسباب صـــحية أو بسبب طرده منه أو اغلاقه بأمر الســـلطة الادارية او القضائية أو لأى سبب آخر .

١٢ـــ التنازل والتأجير من الباطن : محظـــور على المستأجر ان يؤجر من الباطن او يتنازل عن كل المـــكان المؤجر أو جـــزء منه حتى لأقرب اقربائه دون الحصول على تصريح سابق وكتابى من المالك الذى يحق له أن يرفض ذلك وفى حالة مخالفة هذا الشرط يعتبر العقد مفسوخا فورا .

وفى حالة موافقة المؤجر على الايجـــار من الباطن تحصل على قيمة الايجار الاصلى العلاوة المفروضة على الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ولو كان التنازل أو التأجير من الباطن عن جزء فقط من المكان المؤجر .

ويكون المستأجر الأصلى ضامناً متضامناً مع من احله فى ســداد الايجــار وفى تنفيــذ جميع بنــود واشتراطات هذا العقد .

ومن جهة اخرى يحتفظ المؤجر لنفسه بحق التنازل عن هذا العقد لمن يشاء دون أدنى معارضـــة من المستأجر .

١٣ــ الحريق وتعدى الغير : محظور على المستاجر أن يضع فى المكان المؤجر مواد ملتهبة أو مضرة بالصحة أو من شأنها تهديد سلامة العقار .

والمستأجر مسئول قبل المؤجر عن كل حريق يحدث فى المكان مهما كانت الاسباب .

ولا يحق للمستأجر من جهة اخرى اعتبــار المالك مسئولا عن تسرب المياه ولا عن تعدى الغير لمنعه من الانتفاع بالمكان المؤجر وله أن يرجــع على المتعدى راسا وباسمه خاصة وتحت مسئوليته .

١٤ــ الترميمات : الترميمات المعبر عنهــا بترميمات ايجارية يتحملها المستأجر اما الاخرى فيلزم بها المالك الذى له حرية اجــرائها دون أن يحق للمستأجر مطالبته بأى تعويض بسببها .

وللمالك أن يشرع فى بناء أدوار عليا دون أن يكون للســـاكن الحق فى منعه أو مطالبته بأى تعويض بسبب هذا العمل .

١٥ــ الوفاة والافلاس والاعسار : وفاة المؤجــر او المستأجر لا يتسبب عنها فسخ هذا العقد .

على انه اذا توفى المستأجر دون ان يترك اقرباء كانوا يقيمون معه فى المكان المؤجر له حتى وفاته أو لم يعقــد الايجار معــه الا بسبب حرفته أو لاعتبارات اخرى متعلقة بشخصه حق للمالك ــ اذا شاء ذلك ــ أن يفسخ هذا العقد ويسترد المســكان المؤجر وكذا الحال اذا أفلس المستأجر أو أعسر .

١٦ــ بيع العقار : فى حالة بيع العقار يحق للمشترى فسخ هذا العقد بشرط أن يخطر المستأجر برغبته هذه قبلها بشـــهرين بانذار رسمى أو خطاب موصى عليه بعلم الوصول دون ان يحق للمستأجر مطالبته بأى تعويض بسبب ذلك .

وكذا الحال اذا رغب المالك فى شغل المكان المؤجر بنفســـه أو بأحد أولاده أو أراد هدم كل العقـــار الموجود به المكان المؤجر أو جزء منه .

١٧ــ اختصاص محكمة الامور المستعجلة ومحـــكمة الموضوع : السيد قاضى الامور المستعجلة مختص بالحكم باخلاء المســـتأجر للمكان فى حالة مخالفته لأى شرط من شروط هذا العقد كما يكون الاختصـــاص المحلى للمحاكم التابع لها محل اقامة المؤجر .

١٨ــ القوانين والمراسيم : يقر المستأجر أن الايجار المتفق عليه بهذا العقد هو القيمة الايجارة الفعلية للمكان مع مراعاة العلاوات والتخفيضات التى فرضتها مراسيم القوانين والأوامر العسكرية والقوانين المعمول بها حاليا .

١٩ــ الموطن المختار : يقر المستأجر صراحة انه يتخذموطناً مختارا له بالمكان المؤجر وكل اعلان يرسل له فيه يعتبر قانونياً .

٢٠ــ أحكام القانون : كل ما لم يذكر بهــذا العقــد يخضع لأحكام القانون .

٢١ــ رسوم التمغة : تحرر هذا العقــد من نسختين ويتعهد كل من المتعاقدين بأن يلصق على النسخة الخاصة به طوابع الدمغة المفروضــة حاليا وهى ١٥٠ مليما عن كل ورقة من العقد وذلك بخلاف ١٥٠ مليما فى حالة وجود ضامن .

المؤجر　　　　المستأجر　　　　الضامن

جدول بالضرائب التى يتحمل بها كل من المستأجر والمالك

ايجار الوحدة اكثر من ٣ ج :

١ ـ المبانى المنشأة حتى ١٩٤٣/١٢/٣١ :

يتحمل المستأجر ١١٢ مليما عن كل جنيه من الايجار منها ٢٠ مليما نظافة و ٢٠ مليما شاغلين و ٤٠ مليما دفاع و٣٢ مليما أمن قومى علاوة على ٨٠ مليما اذا كان المكان مستعمل لغير أغراض السكنى بشرط الا يتجاوز ايجار الوحدة ٥ ج .

ويتحمل المالك ٤٥ وثلث مليما منها ٢١ وثلث مليما بلدية و ٢٤ مليما خفر اذا كان المكان مستعمل للسكنى و٣٧ وثلث مليما اذا كان لغير السكنى اذ يخفض الخفر الى ١٦ مليما وذلك اذا كان ايجار الوحدة لا يتجاوز ٥ ج .

ويتحمل ٢١٣ مليما وثلث للجنيه اذا كان ايجار الوحدة من ٥ الى ٨ ج منها ٢١ مليما وثلث بلدية و١٦٠ مليما ضريبة اصلية و٣٢ مليما خفر .

ويتحمل ٣٠٩ مليما وثلث اذا كان الايجار اكثر من ٨ الى ١٠ ج اذ تزاد الضريبة الأصلية الى ٢٤٠ مليما والخفر الى ٤٨ مليما .

ويتحمل ٤٠٥ مليما وثلث اذا كان الايجار يتجاوز ١٠ ج اذ تزاد الضريبة الأصلية الى ٣٢٠ مليما والخفر الى ٦٤ مليما .

٢ ـ المبانى المنشأة من ١٩٤٤/١/١ الى ١٩٦٥/٢/٢٢ :

يتحمل المستأجر ٤٠ مليما عن كل جنيه منها ٢٠ مليما نظافة و ٢٠ مليما شاغلين علاوة على ٨٠ مليما اذا كان المحل مستعمل لغير اغراض السكنى بشرط الا يتجاوز ايجار الوحدة ٥ ج .

ويتحمل المالك ١١٧ م وثلث منها ٢١ مليما وثلث بلدية و ٤٠ مليما دفاع و٣٢ مليما أمن قومى و٢٤ مليما خفر اذا كان ايجار الوحدة من ٣ الى ٥ ج ومستعملة للسكنى و٨٨ مليما اذا كانت مخصصة لغير السكنى منها ٤٠ مليما دفاع و٣٢ مليما أمن قومى و١٦ مليما خفر .

ويتحمل المالك ٢٨٥ مليما وثلث اذا كان الايجار اكثر من ٥ الى ٨ ج منها ٢١ مليما وثلث بلدية و ٤٠ مليما دفاع و٣٢ م أمن قومى و١٦٠ م ضريبة أصلية و٣٣م خفر .

ويتحمل المالك ٣٨١ مليما وثلث اذا كان الايجار أكثر من ٨ الى ١٠ ج اذ تزاد الضريبة الأصلية الى ٢٤٠ مليما والخفر الى ٤٨ مليما .

ويتحمل المالك ٤٧٧ مليما وثلث اذا تجاوز الايجار ١٠ ج اذ تزاد الضريبة الاصلية الى ٣٢٠ مليما والخفر الى ٦٤ مليما .

٣ ـ ايجار الوحدة حتى ٣ ج :

المبانى المنشأة حتى ١٩٦١/١١/٥ :

يتحمل المستأجر ٢٠ مليما رسم نظافة عن كل جنيه من الايجار علاوة على ٨٠ مليما عن كل جنيه اذا كان المكان مستعمل لغير أغراض السكنى .

ويتحمل المالك ٣٦ مليما منها ٢٠ م نظافة و١٦ م أمن قومى .

٤ ــ المبانى المنشأة بعد ١٩٦١/١١/٥ حتى ١٩٦٥/٢/٢٣ :

لا يتحمل المستاجر بأية ضريبة اذ يعتبر ايجاره بعد تخفيضه بمعدل ٣٥٪ طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ايجار صاف .

المبانى بعد ١٩٦٥/٢/٢٢ :

يتحمل المستأجر بكافة الضرائب الاصلية والاضافية وتحدد جميعها بمعرفة لجنة تحديد الايجارات .

الصيغة رقم ٢٥٨

عقد ايجار مكان مفروش

Contrat de Bail d'un Local Meublé

انه فى يــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... (مقيم أوغير مقيم) .... البطاقة الشخصية أو بطاقة الاقامة او جواز السفر .... طرف ثان .

موضوع الاجارة : المكان الموضح بعد بما فيه من مفروشات مذكورة تفصيلا بذيل العقد .

موقع المكان ....

نوع الاجارة ومدتها : (اجارة متجددة أو مؤقتة أو للمصيف أو للمشتى) ....

القيمة الايجارية وطريقة دفعها : ....

استهلاك المياه على عاتق ....

استهلاك التيار الكهربائى على عاتق : ....

تأمين مدفوع للمؤجر بمقتضى هذا العقد ....

لا يرد هــذا التأمين الا عنــد الانتهاء من الاجارة وتسليم المكان والمفروشات الموجودة به فى احسن حال ولا تحتسب عليه فوائد .

ضمان تضامن (اختيارى) : اسم الضامن وعنوانه ومهنته وجنسيته .

يستمر مفعول هــذا الضمان حتى فى حالة تجديد الاجارة لمدد اخرى .

الشروط :

١ ــ حالة المكان المنقولات : يقر المستأجر انه عاين المكان والمفروشات الموجودة به بنفسه ووجدها على أحسن حال وأن المكان صالح للانتفاع الذى اجر من اجله وملائم لصحته ولصحة أفراد عائلته المصرح لهم بالاقامة معه فيه .

ويتعهد باستعمال المكان والمفروشات الموجودة فيه فى الغرض المعد له وانه بذل من العناية فى حفظها وصيانتها ما يبذله الشخص المعتاد كما يتعهد بردها فى نهاية العقد بالحالة التى هى عليها الآن فيما عدا الاتلافات التى تنتج عن الاستعمال العادى كما يلتزم باستبدال ما يفقد أو يتلف منها أو يصبح غير صالح للاستعمال بمنقولات أخرى من نفس النوع والقيمة او يدفع قيمتها ، وتعتبر هذه المنقولات عهدة فى ذمة المستأجر يتعين عليه اثبات وجودها كلما طلب منه ذلك .

هذا ولا يحق للمستأجر بأى حال من الاحوال طلب تحويل الاجارة الحالية الى اجارة غير مفروشة .

٢ ـ تجديد الاجارة : اذا كانت الاجارة لمدة المصيف أو المشتى جميعه أو لفترة معينة منه أو كانت لمدة محددة غير قابلة للتجديد يتعين على المستأجر ترك المكان المؤجر وتسليمه مع المنقولات الموجودة به الى المؤجر بمجرد انتهاء المدة المحددة دون ان يحق له الامتناع او التأخر عن التسليم بأى حال من الاحوال ويحق للمؤجر اجباره على ذلك باستعمال القوة الجبرية لمنعه من الدخول فى المكان المؤجر اذ ان عقد ايجاره يعتبر مفسوخا من تلقاء نفسه ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار بمجرد انتهاء أجله .

اما اذا كانت الاجارة لمدة قابلة للتجديد فتجدد لمدد أخرى مماثلة ما لم يحصل تنبيه من احد الطرفين على الآخر قبل انتهاء مدة الاجارة او أية مدة مجددة بـ . . . . على الأقل .

٢ ـ الحريق والسرقة: المستأجر مسئول قبل المؤجر عن كل حريق أو سرقة تحصل فى المكان المؤجر او موجوداته مهما كانت الاسباب .

٤ ـ التنازل والتأجير من الباطن : محظور على المستأجر ان يؤجر من الباطن أو يتنازل عن كل المكان المؤجر أو جزء منه او من المنقولات الموجودة به وفى حالة مخالفته لهذا الحظر يحق للمؤجر اذا تراءى له ذلك اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه ودون حاجة لأى تنبيه أو انذار .

/ ٥ ـ الاخلاء قبل الميعاد: اذا رغب المستأجر ترك المكان قبل انتهاء مدة عقده يلزم بأن يدفع للمؤجر الايجار عن كل المدة الباقية من العقد .

ويلزم المستأجر بذلك أيضا اذا استحال عليه الانتقال بالمكان المؤجر لأسباب صحية أو بسبب طرده منه أو اغلاقه بأمر السلطة الادارية أو القضائية أو لأى سبب آخر

/ ٦ ـ التأخير فى الدفع : فى حالة التأخير فى دفع أى قسط من الايجار فى ميعاد استحقاقه يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه وبدون حاجة لأى تنبيه أو انذار اذا تراءى للمؤجر ذلك . كما يحق للمؤجر اتخاذ كافة الاجراءات القانونية للمطالبة بما هو مستحق له مع الزام المستأجر بكافة المصروفات .

/ ٧ ـ اختصاص محكمة الامور المستعجلة ومحكمة الموضوع : السيد قاضى الامور المستعجلة يختص بالحكم باخلاء المستأجر فى حالة مخالفته لأى شرط من شروط هذا العقد أو بسبب انتهاء مدته . كما يكون الاختصاص المحلى للمحكمة التابع لها المكان المؤجر او موطن المؤجر حسب رغبة الأخير .

٨ ـ الموطن المختار : يقر المستأجر صراحة انه اتخذ موطناً مختارا له بالمكان المؤجر وكل اخطار او اعلان يرسل له فيه يعتبر صحيحا وقانونياً .

٩ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بين كل من المتعاقدين نسخة منه للعمل بمجبها .

كشف بالمنقولات :

ملاحظة :

يذكر بيـــان دقيق لكل قطعـــة من المنقولات (مقاساتها ونوع خاماتها ، جديدة او مستعملة ، فى حالة جيدة أو متوسطة ــ والتلفيات والنقص والعيوب التى بها) لامكان تمييزها والتعرف عليها حتى لا يضـــطر المستأجر الى استبدالها بأخرى جديدة عند انتهاء أجل عقـــده مع تقدير قيمة المنقولات بالتفصيل او جملة كلما تيسر ذلك .

المؤجر　　　　　　المستاجر　　　　　　الضامن

الصيغة رقم ٢٥٩

عقد ايجار جزء من مكان من الباطن فى مقابل دفع جزء من الدخل كايجار

Contrat de Sous-Location d'unePartie d'un Local Contre
Paiement d'une Quote-Part des Revenus comme Loyers

انه فى يــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ......
ومقيم .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... طرف ثان .

تمهيــــد :

بما أن الطرف الثانى عرض على الطرف الاول أن يستغل جــزءا من المقهى المؤجر لهذا الأخـــير والكائن بشــارع ...... رقم ...... ناحية ...... وذلك لانشـاء بوفيه لمبيع السندويتش فقد قبل الطـــرف الاول هذا العرض بالشروط الآتية :

١ ــ تحديد المكان : وضع الطرف الاول تحت تصرف الطرف الثانى جزءا من المقهى المذكور مساحته ...... مترا مربعا عبــارة عن ...... مترا فى ...... مترا على شـارع .... وأن يمده بالانارة اللازمة . والتزم الطرف الثانى من جهته باعـــداد المكان المذكور بما يلزم لاســـتغلاله من عمال وأدوات على أن تكون أطقم الاطباق والشوك والسكاكين والملاعق والكوبات التى يستحضرها مخالفة لمثيلاتها المستعملة فى المقهى لمنع اختلاطها وأن يتحمل جميع النفقات اللازمة لذلك .

٢ ــ ادارة المحل : يتولى الطرف الثانى وحده الادارة الفنية لهذا المحل وعليه أن يشترى يومياً المواد اللازمة لتحضير السندويتش من ماله الخاص

٣ ــ مراقبة العمل : نظراً لأن الطرف الثانى لا يرغب فى تدخل الطرف الاول فى دقائق العملية فقد قبل الطرف الثانى أن يعطى الطرف الأول فى آخر كل يوم كحصة فى الارباح .... فى المائة من مجموع المبيعات الاجمالية ــ ولامكان مراقبة حســاب المبيعات كلف الطرف الاول أحــد عماله بمصروفات على عاتقه صرف تذاكر مرقومة بأثمان الطلبات ومحظــور على الطرف الثانى البيع من غير هذا الطريق .

٤ ــ مدة العقد : مدة هذا العقد .... شهر تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجديد لمدد اخرى مماثلة ما لم يحصل تنبيه من أحد الطرفين للآخرقبل نهاية مدة هذا العقد أواية مدة مجددة بـــ..... يوما على الأقل

٥ ــ فسخ العقد : بالرغم مما جاء بالمادة السابقة يفسخ هذا العقد فورا ومن تلقاء نفسه وبدون تنبيـــه فى حالة معارضة وزارة الصحة أو الجهات الادارية الاخرى أو مالك العقار فى تنفيذه .

٦ ــ صيانة المحل : تعهد الطرف الثانى باستغلال المكان الموضوع تحت تصرفه استغلال الشخص العادى لماله الخاص وتنفيذ أوامر السلطات المحلية وكذا اشتراطات عقد الايجار الصادر من المالك للطرف الاول ويقر بأنه اطلع عليه عند التوقيع على هذا العقد ويقبل من جهة اخرى ان يتحمل كل مسئولية مدنية وجنائية تنتج عن كل فعل يصدر منه أومن عماله أو من عملائه ويترتب عليه الاخلال بالآداب والنظام العام أو اقلاق راحة رواد المقهى ويحق للطرف الاول فى هذه الحالة فسخ هذا العقد مع تحميل الطرف الثانى مسئولية الفسخ .

٧ ــ اعادة المكان الى حالته الاولى : يلتزم الطرف الثانى عند انتهاء العقد باعادة هذا المكان الى حالته الاولى بمصروفات على عاتقه .

٨ ــ الضرائب : يلتزم الطرف الاول بدفع الضرائب عن حصته فى الارباح والتى تحددت بـ . . . . . فى المائة من مجموع المبيعات كما هو موضح فى المادة الثالثة من هذا العقد كما يلتزم الطرف الثانى بدفع الضرائب على الحصة الخاصة به على اساس الارباح الحقيقية التى تعود عليه من هذه العملية بعد استنزال الـ . . . . . فى المائة التى تدفع للطرف الاول وكل من الطرفين ملزم راسا قبل مصلحة الضرائب بحصته فى الضرائب دون اى دخل له فى حصة الآخر . وقد وكل الطرفان السيد الاستاذ . . . . . . المحامى فى اخطار مصلحة الضرائب بذلك .

٩ ــ عدد النسخ : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٦٠

عقد ايجار واجهة عقار لتركيب اعلانات مضيئة

Contrat de Location de la Devanture d'un Immeuble pour l'Installation d'Enseignes au Néon

انه فى يوم . . . .

حرر هذا العقد بين كل من :

اولا : (أ) بن . . . . سن . . . . ومهنته . . . . وجنسيته . . . . وديانته . . . .
ومقيم . . . . مالك ، طرف أول .

ثانيا : (ب) بن . . . .
. . . . مستأجر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضى على ما يأتى :

١ ــ موضوع الايجار : بموجب هذا يؤجر «أ» المالك لـ «ب» المستأجر القابل لذلك اعلى واجهة العقار ملكه الكائن بشارع . . . . وذلك بقصد استعمالها فقط لاقامة اعلانات مضيئة بطريقة النيون .

٢ ــ مدة الاجارة : مدة هذه الاجارة . . . . شهرا تبدأ من . . . . وتنتهى فى . . . . وتجدد لمدد أخرى مماثلة بنفس الشروط ما لم يحصل تنبيه من أحد الطرفين على الآخر بخطاب موصى عليه قبل انقضاء مدة الاجارة او اية مدة مجددة بـ . . . . . . على الأقل .

٣ ــ القيمة الايجارية : تحددت قيمة ايجـار المكان المؤجر بمبلغ .... عن كل .... يدفع مقدما فى .... من كل ....

٤ ــ حجم الاعـلانات وثقلها : يجب الا يزيد حجم الواح الاعلانات طوال مدة الاجارة عن .... مترا فى .... مترا ولا يزيد ثقلها عن .... كيلو .

ويقـر المستأجر تحت مسئوليته أن الثقل الذى حدد فى المقايسة الموقع عليها من الطرفين والمرفقة بهذا العقد لا يمـكن أن يتسبب عنها اى ضرر لمبانى العقـار .

٥ ــ تركيب الاعـلانات : تركيب الواح الاعـلانات والموتورات وخلافه وصيانتها تكون بمعرفة المسـتاجر وعلى نفقته وتحت مسئوليته وحسب أصـول الفن وبشـرط الا يتسبب عن ذلك اى ضرر لمسـتأجرى العقـار .

ويجب على المسـتأجر اذا لزم الحال ان يحصل مقدما من الجهة المختصة على الرخصـة اللازمة لاجراء هذه الاعمال .

كل ذلك دون ادنى دخل أو مسـئولية على المالك .

٦ ــ تركيب الموتورات : الموتورات اللازمة لانارة الاعلانات يمكن وضعها بسطح العقار وقد صرح المالك من الآن للأشخاص المكلفين من قبل المستأجر بفحص الواح الاعـلانات واصـلاحها بدخول السطح لهـذا الغرض .

٧ ــ ايجار باقى الواجهة : للمالك الحق فى تأجـير باقى واجهـة العقار موضوع هـذه الاجارة وكذا باقى واجهات العقار الاخرى بشرط ان يترك مسافة كافية بين موضع الاعلانات الحالية والاعلانات الجديدة .

٨ ــ المسئولية والتأمين : المالك غير مسئول عن اى ضرر يمكن أن يصيب الغير بسبب هـذه الاعلانات وتقع هذه المسئولية على المستأجر وحده .

وعلى هذا الاخير أن يؤمن فورا لدى احدى شركات التأمين المعروفة طول مدة الاجارة بمبلغ ..... جنيه على الأقل ضد الحريق وضد الحـوادث التى يمـكن أن تصيب الاشخاص أو الاشـياء بعقد تأمين لصالح المالك .

٩ ــ التأخير فى دفع الايجار : يترتب على التأخير فى دفع قسط ايجار واحد فى ميعاده استحقاق باقى الاقساط حتماً وفسخ هذا العقد فورا من تلقاء نفســه وبدون حاجة لتنبيه او انذار ويكون من حق المـالك رفع دعوى ضد المستأجر أمام القضاء المسـتعجل الذى يحكم باخـلاء المكان بمجرد التثبت من التأخـير فى الدفع .

ويحق للمالك ايضا دون انذار سابق توقيع حجز تحفظى على جميـع الاشياء المملوكة للمستأجـر والموجودة بالمكان المؤجر .

وتعتبر الاشياء المذكورة ملكاً خاصاً للمستأجر وضمانا للمالك الذى يحق له منع نقلها تأميناً لكل حق يثبت له بموجب هذا العقد .

وفضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأى سبب أن يؤجـل دفع الايجـار أو يطلب تخفيضه أو يودعـه بخزينة المحكمة .

١٠ ـ الاخلاء قبل الميعاد : فى حالة اخلاء المستأجر للمكان المؤجر قبل نهاية عقده يلزم بأن يدفع للمالك الايجار عن المدة الباقية من العقد .

وكذا الحال اذا استحال على المستأجر الانتفاع بالواجهة المؤجرة بأمر السلطة الادارية أو القضائية أو لأى سبب آخر .

١١ ـ التنازل والتأجير من الباطن : محظـور على المستأجر ان يؤجر من الباطن او يتنازل عن كل الواجهة المؤجرة او جزء منها دون الحصول على تصريح كتابى سابق من المالك الذى يحق له أن يرفض ذلك ـ وفى حالة مخالفة هذا الشرط يعتبر العقد مفسوخاً فورا .

١٢ ـ بيع العقار : فىحالة بيع العقار يحق للمشترى فسخ هذا العقد بشرط ان يخطر المستأجر برغبته هذه قبل اخلائه بشهرين على الأقل بانذار رسمى او بخطاب موصىعليه بعلم الوصولدون أنيحق للمستأجر مطالبته بأى تعويض .

وكذا الحال اذا رغب المالك فى هدم العقار الذى به الواجهة المؤجرة .

١٣ ـ تسليم الواجهة عند انتهاء العقد : يجب على المستأجر عند انتهاء عقد ايجاره تسليم الواجهة المؤجرة للمالك بالحالة التى كانت عليها عند ابتداء هذا العقـد .

١٤ ـ اختصاص قاضى الامور المستعجلة : يترتب على مخالفة اى شرط من شروط هذا العقد فسخه من تلقاء نفسه بدون تنبيه أو انذار او حكم قضائى ويكون السيد قاضى الامور المستعجلة مختصاً فى هـذه الحالة بالحكم باخلاء المكان .

١٥ ـ عدم تطبيق القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الأماكن : لا تطبق القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الأماكن المبينة على هذا العقد لأن موضوعه مجرد اجارة واجهة وليس مكاناً .

١٦ ـ الموطن المختار : يقرر المستأجر صراحة بأنه اتخذ موطنـاً مختارا له بعنوانه الموضح بهذا العقـد وكل اعلان يرسل له فيه يعتبر قانونياً .

١٧ ـ احكام القانون : كل ما لم يذكر بهذا العقـد يخضع لأحكام القانون .

١٨ ـ رسم الدمغة : تحرر هذا العقد من نسختين ويتعهد كل من المتعاقدين بأن يلصق على النسخة الخاصة به طوابع الدمغة المفروضة حاليا .

المالك المستأجر

الصيغة رقم ٢٦٤

عقد ايجار واجهة أرض فضاء أو واجهة عقار لتعليق اعلانات

Contrat de Location de la Devanture d'un Terrain Vague ou d'un Immeuble pour l'Affichage

انه في يــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيــم .... مالك ، طــرف أول .

ثانيا (ب) بن ....
.... مستأجــر ، طرف ثان .

تم الاتفاق والتراضي على ما يأتي :

١ ــ موضوع الايجار : بموجب هذا يؤجر المــالك للمستأجر القابل لذلك واجهة (الارض الفضاء أو العقار ملكه) الكائنة بشارع .... وذلك بقصد استعمالها لتعليق اعلانات فقط

٢ ــ مدة الاجارة : مدة هذه الاجارة .... تبدأ من .... وتنتهي في .... وتجدد لمدداخرى مماثلة بنفس الشروط ما لم يحصل تنبيه من أحد الطرفين على الآخر بخطاب موصى عليه قبل انقضاء مدة الاجارة او اية مدة مجددة بــ .... شــهر على الأقل .

٣ ــ القيمة الايجارية : تحددت قيمة ايجــار المكان المؤجر بمبلغ .... عن كل .... يدفع مقدما في .... من كل ....

٤ ــ حجم الاعلانات : يجب الا تزيد المســاحة التي تستعمل للاعلان طوال مدة هذه الاجارة عن .... متر في .... متر .

٥ ــ تعليق الاعلانات : تعليق الاعــلانات أو رسمها يكون بمعــرفة المستأجر وعلى نفقته وتحت مســئوليته وحسب أصول الفن وبشرط الا يتسبب عن ذلك اى ضرر لمستأجرى العقار (اذا كان موضــوع الايجار واجهة عقار) .

وكذا الحال فيما يختص بتركيب الاخشاب التي ستعلق عليها الاعلانات (اذا كان موضوع الايجار واجهة أرض فضاء) .

ويجب على المستأجر اذا لزم الحــال ان يحصل مقدما من الجهة المختصة على الرخصــة اللازمة لاجراء هذه الاعمال كل ذلك دون أدنى دخل او مسئولية على المالك .

٦ ــ ايجار باقي الواجهة : للمالك الحق في تأجير باقي الواجهة موضوع هذا الايجــار وكذا باقي واجهات العقار الاخرى بشرط ان يترك مسافة كافية بين موقع الاعلانات الحالية والاعلانات الجــديدة .

٧ ــ المسئولية والتأمين: المالك غير مسئول عن أى ضرر يمكن أن يصيب الغــير بسبب تعليق الاعــلانات

والاخشاب المخصصة للتعليق (اذا كان موضوع الايجار واجهة أرض فضاء) .

وعلى المستأجر ان يؤمن فورا لدى احدى شركات التأمين المعروفة وطوال مدة الاجارة بمبلغ لا يقل عن .... ضد جميع الحوادث التى يمكن أن تصيب الاشخاص أو الاشياء بعقد تأمين لصالح المالك .

٨ ــ التأخير فى دفع الايجار : يترتب على التأخير فى دفع قسط ايجار واحد فى ميعاده استحقاق الأقساط حتما وفسخ هذا العقد فورا من تلقاء نفسه وبدون حاجة لتنبيه أوانذار ويكون من حق المالك رفع دعوى ضد المستأجر أمام القضاء المستعجل الذى يحكم بالاخلاء بمجرد التثبت من التأخير فى الدفع .

وفضلا عن ذلك فلا يحق للمستأجر لأى سبب أن يؤجل دفع الايجار أو يطلب تخفيضه أو يودعه بخزينة المحكمة .

ملاحظة : تنقل هنا المواد من ١٠ الى ١٨ من عقد ايجار واجهة لاعلانات مضيئة من الصيغة السابقة .

الصيغة رقم ٢٦٢

عقد ايجار أو مزارعة أطيان وفقا لأحكام الاصلاح الزراعى

وطبقا للقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ المعدل للقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

Contrat de Bail à Ferme ou en ParticiPation

conforme aux Dispositions de la réforme agraire

تاريخ العقد (١) ....

اسم المالك وعنوانه ....

---

(١) يجب ان يكون عقد الايجار ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته . ويحرر العقد من ثلاث نسخ تبقى احداها مع المالك والثانية مع المستأجر وتودع الثالثة بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائنة فى زمامها الاطيان المؤجرة ــ فاذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابع له القرية ــ ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .
فاذا امتنع المؤجر عن الايداع أو امتنع أحد الطرفين عن توقيع عقد الايجار وجب على الطرف الآخر ان يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة التى تكلف رئيسها بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع الذى يلتزم بأن يؤدى الى الجمعية مصاريف ادارية عن سنة زراعية واحدة تعادل ١ ٪ من الاجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على اساس سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها .
ولا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن ايجار الأراضى الزراعية مزارعة أو نقدا امام اية جهة ادارية أو قضائية ممن أخل بالالتزام بالايداع ما لم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية التعاونية المختصة .
واذا أشكل الامر على الجمعية التعاونية فى تطبيق أى حكم من احكام قانون الاصلاح الزرعى فعليها موافاة المؤسسة التعاونية الزراعية العامة بالوقائع كاملة ومستنداتها وتحرياتها قبل أن تتخذ الجمعية اجراءات ايداع العقد أو اثبات العلاقة الايجارية .

اسم المستأجر وعنوانه (١) .. ..

سهم قيراط فدان

المساحة الاجمالية باعتبارها صفقة واحدة (٢) ....

مدة الاجارة .. ..

الضريبة الاصلية المربوطة على الفدان الواحد أو القيمة الايجارية الثابتة بكشف المكلفة ....
القيمة الايجارية السنوية باعتبارها صفقة واحدة يحمل بعضها بعضا (٣) .

وهذه القيمة الايجارية قابلة للتعديل مستقبلا تبعاً لتقديرات لجان تعديل الضرائب .

طريقة دفع الايجار (وفى حالة التأجير بطريق المزارعة يبين نصيب المالك فى مقادير الحاصلات وانواعها (٤) .

---

(١) لا يجوز تأجير الارض الا لمن يتولى زراعتها بنفسه — ولا يجوز لأى شخص هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصر ان يحوزوا بطريق الايجار أو وضع اليد مساحة تزيد على خمسين فدانا .

(٢) يجب أن لا تقل مساحة الفدان عن ٣٠٠ قصبة بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة بشرط الا تزيد مجموع الارض المؤجرة على ما هو وارد فى تكليف المالك .

(٣) لا يجوز أن تزيد الاجرة على سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها — وتحتسب الاجرة وفقاً للضريبة السارية فى ١٩٥٢/٩/٩ أو طبقاً لاعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار . واذا رخص للغير فى زراعة الارض لمحصول شتوى واحد حسب مقابل الانتفاع بثلثى القيمة الايجارية. واذا كان الترخيص لمحصول نيلى واحد — حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الايجارية وفى الحالات التى لا تزرع فيها الا عروة أو عروتان طوال السنة يكون الحد الأقصى للأجرة السنوية سبعة أمثال الضريبة واذا لم تكن الارض قد فرضت عليها ضريبة أو فرضت عليها ضريبة تقل عن جنيهين للفدان فى السنة فتقدر القيمة الايجارية على أساس أجرة المثل. ولا يسرى الحد الأقصى لأجرة الاراضى الزراعية على الاراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أوبالنباتات التىتبقى مزروعة فىالارض لأكثر من سنة عدا القصب وفى هذه الحالات تفرض ضريبة عقارية اضافية تقدر بأربعين فى المائة (٤٠ ٪) من قيمة الزيادة فى أجرتها عن سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية .

(٤) يجب على المؤجر أن يسلم المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه اليه — ولا يجوز للمؤجر توكيل الغير فى تحصيل الاجرة الا اذا قام بتعيين الوكيل فى عقد الايجار. واذا اختار الوكيل بعد تحرير العقد وايداعه الجمعية المختصة وجب عليه أن يبلغ كلا من المستاجر والجمعية بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال اسبوع من توكيله .

واذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسلم الأجرة اواعطاء مخالصة مكتوبة كانللمستأجر أن يودع الاجرة نقدا على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل ايصال منها أو بحوالة بريدية بكتاب مسجل بعلم الوصول— وفى حالة الايجار بطريق المزارعة اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول كان للمستاجر ان يخطر الجمعية بذلك كتابة وتبلغ الجمعية المؤجر او وكيله بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال اسبوع من الاخطار تمهلهما اسبوع ثم تقوم ببيع المحصول ومحاسبة المستاجر وتودع الجمعية المبالغ المتحصلة لحساب المؤجرخزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الارض بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ، وتخطره أو تخطر وكيله بذلك بكتاب مسجل بعلم الوصول .

طريقة التجديد: لمدد اخرى مماثلة ما لم يحصـــل تنبيه من أحد الطرفين على الآخر بخطاب موصى عليه قبل انتهاء مدة الاجارة او اية مدة مجددة بشهرين على الاقل .

التـــــزامات

فى حالة الايجار نقدا : تكون عوائد الاطيان على عاتق المالك **اما** الضرائب الاضافية وضريبة الدفاع وباقى الملحقات فتقع على عاتق المستاجر كما يلتزم المستاجـــر بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانوناً .

فى حالة المزارعة : لا يجوز ان يزيد نصيب المؤجر عن النصف ، بعد خصم جميع المصروفات موزعة بين طرفى العقد على الوجه الآتى :

(أ) ما يلزم به المؤجر :

١ ـــ جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرســـوم المفروضة على الاطيان عدا ضريبة الدفاع .

٢ ـــ الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمبانى والآلات بما فى ذلك تطهـــير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية .

(ب) ما يلزم به المستاجر :

١ ـــ جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

٢ ـــ التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة .

٣ ـــ جمع المحصول .

٤ ـــ تطهير المساقى والمراوى والمصارف الفرعية .

٥ ـــ اصلاح آلات الرى والزراعـــة العادية .

(ج) ما يلزم به المؤجر والمستاجر مناصفة :

١ ـــ ما يلزم الزراعة من التقاوى والاسمدة الـــكيميائية .

٢ ـــ مقاومة الآفات والحشرات سواء باليـــد أو بالمبيدات .

٣ ـــ الرى بالآلات الميكانيكية فى حدود الاسعار التى تحددها وزارة الرى .

٤ ـــ اجور الخفراء والخولة اللازمين للزراعة .

٥ ـــ ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

تأمين (اختيارى)

مليم جنيه

مدفوع للمالك بموجب هذا العقد : ....

لا يرد هـــذا التأمين الا عند انتهاء عقد الايجـــار وتسليم الارض ولا تحتسب عليه فوائد .

اسم الضامن ومهنه : ....

عنـــوانه : ....

يستمر مفعول هذا الضمان حتى فى حالة تجـديد الايجارة لمدد اخرى .

١ ــ **الاشتراطات :** بموجب هـذا قد اجر المــالك للمستأجر القابل لذلك الاطيان الموضحة بعــد بالشروط المتفق عليها بعاليه والخاصة باستعمال الأطيان وقيمتها الايجارية ومدة الاجارة وطريقة دفع الايجار أو توزيع الحاصلات وتجديد العقد وباقى الالتزامات علاوة على الشروط المدونة بعد :

٢ ــ **حالة الاطيــان :** يعترف المستأجر صراحة بأنه عاين بنفســه الاطيان المؤجرة له مع ملحقاتها من مبان وآلات رى وخلافه وانه عالم بموقعها بالضــبط وقبل استئجارها بحالتها الراهنة وانه تسلمها فعــلا .

وعليه فلا يحق له الادعاء فى اى وقت اثناء اجارته بوجود أراضى بور أو عجز فى المساحة كما يتعهد بأن يبذل من العناية بالاطيان ما يبذله الشخص المعتاد لماله الخاص وأن يمتنع عن استعمالها بطريقــة تنافى شروط الايجار أو العرف الزراعى أو يأخذ منها أتربة أو يحــدث فيها أو فى ملحقاتها ومبانيهــا اى تغيير .

ومن جهــة اخرى يحق للمالك أن يطالب المســتأجر بأن يترك له جميع التعــديلات والتحسينات والاصلاحات من أى نوع كانت والتى يكون قد اجراها دون أن يحق للمستأجر المطالبة بأى تعويض عن ذلك .

٣ ــ **المزروعات :** يتعهد المستأجر بزراعة الارض طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها أوالتىتصدر مستقبلا خصــوصا فيما يتعلق بالحد الادنى الذى يزرع قمحا وبتحديد المساحــة التى تزرع قطنــاً أو أرزا أو قصبا ومنع تكرار الزراعات نفسها فى بقعــة واحدة .

٤ ــ **التنازل والتاجير من الباطن :** يقر المستأجر بأن مهنته الأساسية الزراعة وانه سيتولى زراعة الارض بنفسه ومحظــور عليه أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن كل الاطيان المؤجرة أو جــزء منها أو يشرك الغير فيها ــ ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ــ ويشمل البطلان أيضا العقــد الحالى المبرم بين المؤجر والمستأجر الاصلى ــ وتقضى بالبطلان المحكمة الجزئية متى طلب اليها المالك ذلك ولا يخل هذا البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الاصلى والمستأجر من الباطن بما له من حقوق أو بتعويض ما أصابه من اضرار . ومن جهة أخرى يحتفظ المالك لنفسه بحق التنازل عن هذا العقد وعن كل الايجار المستحق أو الذى يستحق أو جزء منه أو فى نصــيبه فى الحاصلات فى حالة التأجير بطــريق المزارعة لأمر من يشاء بدون ادنى معارضة من المستأجر .

٥ ــ **الحريق والحوادث القهرية وتعدى الغــير :** المستأجر مسئول قبل المالك عن كلحريق يحدث بالاطيان او ملحقاتها مهما كانت الاســباب كما يتحمــل وحده كل ضرر أو تلف بسبب الحوادث القهرية أو الآفات الزراعية أو بسبب الجفاف أو الغــرق . ولا يحق للمستأجر من جهة اخرى اعتبار المالك مسئولا عن تعدى الغير لمنعه من الانتفاع بكل الاطيان المؤجرة أو جزء منها وله أن يرجع على المعتدى رأسا وباسمه الخاص وتحت مسئوليته .

٦ ــ **التاخير فى الدفع او فى تسليم الحاصلات :** اذا لم يف المستأجر بالاجــر أو فى تسليم المــالك نصيبه فى الحاصلات فى حالة التأجير بطريق المزارعة فى الميعاد المتفق عليه عن السنة الزراعيــة باكملها أو بأى جزء منها يحق للمؤجــر اخلاء المستأجر بعــد انذاره وانقضــاء شهرين على انتهاء السنة الزراعيــة وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

٧ ـ **تسليم الاطيان :** على المستأجر ان يسلم المالك الاطيان المؤجرة وملحقاتها فى نهاية الاجارة خالية من كل زراعة وذلك دون حاجة لتنبيه أو انذار كما عيله تمكين المستأجر الجديد من تجهيز الارض وبذرها .

وفى حالة تأخـره عن ذلك يحق للمالك ان يتسلم الارض فورا بما عيلها من المزروعات بدون مقابل.

ومن جهة أخرى لا يحق للمستأجر الجديد مطالبة المـالك باى شيء فى حالة حصول اى تأخـير من المستأجر السابق فى تسليمه الاطيان المؤجرة ..

٨ ـ **الاخلاء قبل الميعاد :** فى حالة اخلاء المسـتأجر الاطيان جميعها او جزء منها قبل نهاية مدة الاجارة يعفى من دفع الايجـار للمالك عن المدة الباقيـة من العقـد وتكون المحاسـبة على الايجار لغـاية تاريخ التسليم .

٩ ـ **الوفاة والتجنيد :** وفاة المالك لا يتسبب عنها فسخ هذا العقـد . واذا توفى المسـتأجر يلتزم ورثتـه بتسليم الارض ما لم يكن احـدهم او جميعهم حرفتهم الزراعة ففىهذه الحالة يحق له او لهم الاستمرار فى الزراعة على ان يكونوا ضامنون فى الوفاء بالايجار وفى تنفيذ جميع اشتراطات هذا العقد . ويجوز لورثة المستأجر ان يطلبوا انهاء العقـد .

ولا تنتهى الاجارة اذا جند المستأجـر او استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجـوز للمستأجر خلال مدة تجنيده أن يعهد بزراعة الارض المؤجرة اليه لأحد افـراد عائلته او احد اقاربه حتى الدرجـة الرابعـة .

١٠ ـ **الضمان وعدم الانقسام :** فى حالة وجود اكثر من مستأجر واحد يكون الجميع ملزمين قبل المالك بطريق التضامن والتكافل مع عدم الانقسام بينهم وبين ورثتهم فى أداء الايجار وفى تنفيذ جميع اشتراطات هذا العقـد .

١١ ـ **انهاء العقد واخراج المساجر :** ويجوز انهاء العقد واخراج المستأجر من الارض فى الاحوال الآتية :

(١) اذا اخل بأى التزام جوهرى يقضى به القانون او العقد الحالى بعد انذاره بفسخ العقد .

(٢) اذا استعمل الارض المؤجرة اليه أو سمح باستعمالها بطريقة تنافى شروط الايجار .

(٣) تكرار اتهامه بتصرفات مخلة بالأمن والأمانة .

(٤) اذا قام بتأجير الارض او جزء منها من باطنه أو اشرك احد معه فيها .

(٥) اذا رغب المؤجر الذى لا تزيد ملكيته او حيازته وزوجتـه أولاده القصر وبشـرط ان تكون حـرفته الزراعة باعتبارها مورد رزقه الاساسى عن خمسة افدنة أوعن نصف ما يحوزه المستأجر. ويقدم الطلب الى لجنـة المنازعات الزراعيـة المختصـة فاذا تبين لها صحة الوقائع وجب عليهـا ان تقضى بانهاء العقد واخلاء المستأجر ويجب على المؤجر الذى يسترد أرضه أن يزرعها بنفسه خلال الخمس سنوات الزراعية التالية والا قامت اللجنة بنزع حيازتها منه وتأجيرها بمعرفتها الى صغار الزراع .

ويحق للمالك ان ينقل المستأجر من الارض المؤجرة بموجب هذا العقد الى ارض اخرى مملوكة له فى نفس الزمام او فى زمام آخر متصل بالزمام الاول دون اى اعتراض من المستأجر .

١٢ ـ **الاختصاص :** تختص المحكمة الجزئية التى يكون لها ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية والسلف الزراعية والعينية ويكون لتلك المحكمة اذا ثبت لها سوء استخدام هذه السلف أن تقضى بنقل بيانات الحيازة باسم الطرف الآخر ـ وتستأنف أحكامها خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدورها أمام المحكمة الابتدائية المختصة .

١٣ ـ **الموطن المختار :** يقر المستاجر صراحة باتخاذ موطناً مختاراً له بالعنوان المذكور بهذا العقد وكل اخطار أو اعلان يرسل اليه فيه يعتبر صحيحا وقانونيا .

١٤ ـ **احكام القانون :** كل ما لم يذكر بهذا العقد يخضع لأحكام القوانين المعمول بها .

١٥ ـ **نسخ العقد :** تحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ احداها مع المالك والثانية مع المستاجر والثالثة تودع بمقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة .

بيان الاطيان المؤجرة

سهم	قيراط	فدان	الناحية	المركز	المحافظة	ارقام القطع	أسماء الاحواض وارقامها	الحدود

المستاجر **المالك** الضامن

الصيغة رقم ٢٦٣

عقد ايجار منقولات

Contrat de Bail de Meubles

انه فى يــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من : ....

أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... المقيم .... مؤجر ، طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... مستأجـر ، طرف ثان .

قد اتفق الطرفان على ما يأتى :

١ ـــ موضوع الايجار : اجر « أ » لـــ «ب» القابل لذلك المنقولات الموضحة بكشف اسفل هذا العقد (أو بكشف مرافق) حـــرر بمعرفة الطرفين بعد المعاينة ويقـــر «ب» بتسلمه لها عند التوقيع على هذا العقد .

ملحوظة : يجب عنـد تحرير كشف المنقولات وصف كل قطعة وصفاً دقيقــاً بما فيها من تلف وعيوب ونقص لامكان تحديدها والاســتدلال عليها حتى لا يضطر المستــأجر لرد منقولات جديدة عند نهاية عقــد الايجار مع تقدير قيمة المنقولات اجمالا وتفصيلا ان امكن .

٢ ـــ مكان ايداع المنقولات : يقر «ب» بانه استأجرهذه المنقولات لايداعها فى . . . . . (يذكر مكان الايداع) كما تعهد بعـــدم نقلها من المكان المذكور الا بتصريح كتابى سابق من المؤجر .

٣ ـــ طريقة الاستعمال : يتعهد «ب» باستعمال المنقولات المذكورة بالمادة السابقة فى الغرض المعدة له وان يبذل من العناية فى حفظها وصـــيانتها ما يبذله الشخص المعتاد كما يتعهد بردها فى نهاية العقد بالحالة التى هى عليها الآن فيما عدا الاتلاف الذى نتج من الاستعمال العادى كما التزم باستبدال ما يتلف منها او يصبح غير قابل للاستعمال بمنقولات اخـــرى من النوع نفسه والقيمة وتعتبر هذه المنقولات عهدة فى ذمته يتعين عليـــه اثبات وجودها للمؤجر كلما طلب منه ذلك .

٤ ـــ مدة الاجارة : مدة هذه الاجارة . . . . . شهرا تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجـــديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يخطر احد الطرفين الآخر بعدم تجديدها قبل نهايتها او نهاية اية مدة مجددة بـــ . . . . يوما .

٥ ـــ القيمة الايجارية : الايجار المتفق عليه هو مبلغ .... شهريا يدفع مقدما فى أول كل شهر بمحل اقامة المؤجر ولأمره واذنه بموجب ايصــــالات موقع عليها منه أو ممن يحل محله .

٦ ـــ حظر التنازل : محظور على «ب» التنازل عن هـــذا العقـــد لأى شخص دون الحصـــول على تصريح كتابى سابق من المؤجر الذى يحق له أن يرفض ذلك .

٧ ــ موافقة مالك العقار : يتعهد «ب» بأن يقدم لــ «أ» فى ظرف .... يوماً من تاريخ هذا العقد اقرارا من مالك العقار لذى ستوضع فيه المنقولات بأنه عالم باستئجار «ب» لها وأنها ليست ملكه بل ملكاً لــ « أ » مع كل ما يترتب على ذلك قانونا .

ملاحظة : ويمكن استبدال هذه المادة بالآتى :

اتفق الطرفان على اخطار مالك العقار الذىستوضع المنقولات المستأجرة به بأن هذه المنقولاتليست ملكاً للمستأجر ولا ضامنة للايجار .

٨ ــ التأمين النقدى : دفع «ب» لــ« أ » اليوم عند التوقيع على هذا العقد مبلغ .... كتأمين يعترف «أ» بتسلمه ويعطى بموجب هــذا مخالصة نهائية عنــه ويبقى هذا التأمين تحت يده لحين انتهاء عقد الايجــار وتسلمه المنقولات جميعهــا بالحالة المتفق عليها ولا تحتسب فوائد على هذا التأمين .

٩ ــ التأمين ضد الحريق والسرقة : يتعهد «ب» بالتأمين على المنقولات المستأجرة ضــد الحريق والسرقة بمبلغ لا يقل عن .... باسم « أ » طول مدة الاجارة .

١٠ ــ فسخ العقد : يترتب على التأخير فى دفع أى قسط من الايجــار فى ميعاده فسخ هذا العقــد فورا من تلقاء نفسه وبدون حاجة لأى تنبيه أو انذار مع حق المؤجر فى رفع دعوى ضــد المستأجر أمام القضــاء المستعجل الذى يحكم برد المنقولات بمجرد التثبت من التأخير فى دفع الايجارـ وكذا الحال اذا خالف المستأجر أى شرط من شروط هذا العقد وعلى الأخص فى حالة اســاءة استعمال المنقولات المؤجــرة أو تبديدها أو تبديد جزء منها .اوعدم التأمين عليها أو رفض مالك العقارالذى ستودع فيه الاعتراف بملكية «أ» لها .

١١ ــ الاختصاص : تكون المحاكم التابع لها محل اقامة المؤجر هى المختصة بالفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد .

١٢ ــ الموطن المختار : يقر المستأجر صراحة باتخاذ موطن مختار له بالعنوان المذكور بهذا العقــد وكل إعلان يرسل اليه فيه يعتبر صحيحا .

١٣ ــ المصرفات والاتعاب : جميع مصروفات هذا العقد واتعابه وكذا مصروفات التأمين ضــد الحريق والسرقة ونقل المنقولات وخلافه على عاتق الطــرف الثانى المستأجر .

١٤ ــ عدد النسخ : تحرر هذا التعد من نسختين بيد كل طرف واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٦٤

عقد ايجار سيارة

بالساعة — باليوم — بالاسبوع — بالشهر

Contrat de Location d'une Auto à l'Heure, au Jour, à la Semaine,

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : « أ » .... بن .... سن ...... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... مؤجر ، طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن ....
.... مستأجر ، طرف ثان .

اتفق الطرفان على الآتى :

المادة الاولى : بموجب هذا أجر «أ» لـ«ب» القابل لذلك السيارة ماركة .... ورقم صفيحتها .... ملاكى (أو نقل) (يذكر اسم المحافظة) لمدة .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... غير قابلة للتجديد الا باتفاق كتابى آخر بايجار قدره .... دفع فورا عند تحرير هذا العقد ويعتبر توقيع «أ» على هذا سندا بتسلمه الايجار المذكور .

المادة الثانية : يقر «ب» أنه تسلم السيارة سليمة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وتبقى فى عهدته ويكون مسئولا عنها مدنيا وجنائيا .

المادة الثالثة : تموين السيارة بالبنزين والزيت يكون على عاتق المستأجر وحده كما أن قيادتها تكون بمعرفته او بسائق من طرفه ويكون «ب» مسئولا من كافة الاتلاف والحوادث التى تحصل له أو للغير منه أو من قائدها لحين اعادتها سليمة للطرف الاول — ودون دخل أو مسئولية على هذا الاخير .

المادة الرابعة : قد دفع «ب» وقت التوقيع على هذا العقد لـ «أ» علاوة على قيمة الايجار وبايصال على حدة تأمينا قدره .... جنيه كضمانة لما قد يصيب السيارة من أضرار او تلف فى أثناء استعمالها ولا يرد هذا التأمين له الا بعد اعادة السيارة بحالة جيدة كالتى تسلمها بها — وهذا التأمين لا يعفيه بأى حال من الاحوال من التزامه بالتعويضات الاضافية اذا احتاجت السيارة لاصلاحات تفوق قيمة التأمين المذكور .

المادة الخامسة : اذا تأخر «ب» عن تسليم السيارة فى نهاية مدة هذا العقد بالضبط التزم بدفع .... عن كل ساعة (أو يوم) تأخير وذلك دون حاجة لأى تنبيه أو انذار وهذا التعويض غير خاضع لرقابة القضاء .

المادة السادسة : (اختيارية) يضمن «ج» «ب» المستأجر بطريق التضامن والتكافل فى جميع التزاماته المترتبة على هذا العقد .

المادة السابعة : كل نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

المادة الثامنة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من المتعاقدين واحدة منهما للعمل بموجبها .

الفصـل الثانى

اجارة الأشخاص

Le Louage Personnes

الصيغة رقم ٢٦٥

عقد عمل فردى

وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بشأن عقد العمل
وللقانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ بشأن التامينات الاجتماعية

Contrat de Travail Individuel

تاريخ العقد .. ..

اسم صاحب العمل .. ..

عنوانه ورقم السـجل .. ..

اسم الموظف أو العامل .. ..

محل اقامته .. ..

سنه (١) .. .. حالته الاجتماعية .. ..

عدد أولاده .. .. جنسيته .. ..

رقم وتاريخ بطاقته الشخصية (وبالنسبة للأجنبى بطاقة اقامته والترخيص الصادر له من وزارة الشئون الاجتماعية والعمل).

رقم وتاريخ قيـده فى مكتب التوظيف والتخديم (٢) .. ..

مؤهلاته واعماله السابقة .. ..

النقابة التى ينتمى اليها ومقرها ورقم قيدها بوزارة الشـئون الاجتماعية .. ..

التاريخ الذى التحق فيه بالعمل الحالى ان كانت له مدة خدمة سابقة بنفس المنشاة .. ..

---

(١) على صاحب العمل أن يسلم الى العمال القصر انفسهم اذا بلغوا ١٤ عاما اجورهم ومكافآتهم ويكون هذا التسليم مبرئا لذمته « مادة ٤٦ » .

(٢) لا يجوز توظيف او تخديم اى متعطل الا اذا كان حاصلا على شهادة قيد من احد مكاتب التخديم التابعة لوزارة الشئون الاجتماعية « مادة ١٤ » .

الوظيفة أو العمل الذى التحق به بموجب هـذا العقد أو الذى يشغله وقت تحريره (٣) . . . .

مدة العقد وينص عما اذا كان التعيين تحت الاختبار (٤) . . . .

الأجر المتفق عليه (٥) . . . .

أيام أداء الأجور فى مكان العمل (مادة ٤٧) . . . .

يوم العطلة الاسبوعية (المادتان ١١٨ و ١١٩) . . . .

عدد عمال المنشأة على وجه التقريب (٦) . . . .

هل يوجد بالمنشأة صندوق ادخار أو معاش وما نظامه (٧) . . . .

---

(٣) ينص عما اذا كان عاملا متدرجا لتعلم مهنة أو صناعة (مواد ٣٧ — ٤١) .

(٤) لا يجوز تعيين العامل تحت الاختبار لمدة تزيد على ثلاثة أشهر وأكثر من مرة واحدة عند صاحب عمل واحد (مادة ٤٤) .

واذا كان العقد محدد المدة واستمر الطرفان فى تنفيذه بعد انقضاء مدته اعتبر العقد مجددا لمدة غير محددة (٧١) .

(٥) أجر شهرى أو اسبوعى أوباليومية أوبالساعة أوبالقطعة ونذكر أيضا العمالة والنسب المئوية والامتيازات العينية وكل منحة (مادة ٣) وفى حالة وجود مدة خدمة سابقة على تحرير العقد يذكر الأجر الحالى.

ويستحسن التفريق بين الأجر الثابت وغلاء المعيشة اذ أنه نص على استمرار العمل بأحكام الامر العسكرى رقم ٩٩ لسنة ١٩٥٠ بشأن زيادة اعانة غلاء المعيشة لموظفى ومستخدمى وعمال المحال التجارية والصناعية الى أن تصدر قرارات اللجان المشكلة طبقا لحكم المادة١٥٦ بشأن تحديد الاجورفى كل محافظة وبالمراكز الصناعية الهامة (مادة ٤) واذا كان التعاقد للعمل بقصد تعلم مهنة او صناعة يجب تحديد مدة تعلم المهنة ومراحلها المتتابعة والاجر بصورة متدرجة فى كل مرحلة من مراحل التعليم على الا تقل فى المرحلة الاخيرة عن الحد الادنى للأجور المحددة لفئة العمال فى المهنة التى يتدرج فيها (مادة ٣٨) .

(٦) الاشخاص الذين يشتغلون فى محال لا تدار بآلات ميكانيكية وتستخدم عادة أقل من خمسة عمال ولا تزيد ضريبة الارباح التجارية والصناعية المستحقة على اصحابها حسب آخر ربط على عشرين جنيها سنويا وكذلك عمال أصحاب المهن غير التجارية الذين لا تزيد ضريبة هذه المهنة المستحقة عليهم — حسب آخر ربط — على المبلغ المذكور لا ينتفعون بأحكام هذا القانون الا من تاريخ العمل به .

(٧) نصت المادة ٥ من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون التأمينات الاجتماعية على انتقال حقوق والتزامات كل من صندوق التأمين والادخار المنشأين بمقتضى أحكام القانون رقم ٤١٩ لسنة ١٩٥٥ وصندوق اصابات العمل المنشأ بالقانون ٢٠٢ لسنة ١٩٥٨ الى مؤسسة التأمينات الاجتماعية المنشأة بموجب أحكام القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٥٩ كما نصت المادة ٧ على أن ينشر القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٥٩ فى الجريدة الرسمية وأن لوزير الشئون الاجتماعية والعمل المركزى اصدار القرارات واللوائح اللازمة لتنفيذه وأن يعمل به اعتباراً من أول الشهر التالى لانقضاء ثلاثة أشهر على نشره (نشر فى ٧ ابريل سنة ١٩٥٩) وأن يكون تطبيقه تدريجياً بالنسبة للمؤسسات والجهات التى يصدر بتعيينها تباعا قرارات من وزير الشئون الاجتماعية والعمل المركزى على أن يتم سريانه على جميع انحاء الجمهورية خلال سنتين على الاكثر . والى أن يتم تطبيق أحكام هذا القانون يستمر العمل بأحكام القوانين والقرارات الملغاة .

وتسرى أحكام القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ بشأن تأمين الشيخوخة وتأمين العجز والوفاة على مستخدمى وعمال الحكومة والوحدات الادارية ذات الشخصية الاعتبارية المستقلة والمؤسسات العامة ما لم يكن لهم وقت العمل به نظام افضل .

ويلتزم أصحاب الاعمال والعمال اذا كانوا وقت العمل بهذا القانون مرتبطين بتنفيذ أنظمة خاصة سواء فى شكل صناديق ادخار أو عقود تأمين اجماعية أو نظم معاشات أو خلاف ذلك بالاشتراك فى المؤسسة طبقا لأحكام هذا القانون .

١ ــ الاشتراطات : بموجب هذا قد الحق الطرف الأول المعبر عنه بصاحب العمل الطرف الثانى المعبر عنه بالعامل بنـــاء على طلب هذا الاخـــير وقبوله فى العمل الموضح أعلاه بالشروط والالتزامات المتفق عليها بعاليه والخاصة بنوع العمل والاجر والمدة وطريقة دفع الاجر علاوة على الشروط المدونة بعد .

٢ ــ واجبات العامل : يقر العامل أن العمل الذى الحق به بموجب هذا العقد يتناسب مع مؤهلاته ويتعهد ببذل كل ما فى وسعه لتأدية عمله على احسن وجه بما يرضى صاحب العمل وبأن يتبع تعليماته ويحترم اللوائح والتعليمات الادارية وبأن يخضع للائحة النظـــام الاساسى للعمل وللائحـــة الجزاءات وشروط توقيعها .

كما يتعهد بألا يرتكب اى فعل او تقصير يقصد به منع تنفيذ التعليمات اواساءة استعمال او الحاق ضرر أوتلف بالوسائل الموضوعة لحماية صحته وسلامة العمال المشتغلين معه .

وعليه أن يستعمل وسائل الوقاية ويتعهد ما بحوزته منها بعناية وأن ينفذ التعليمات الموضـــوعة لوقايته من الاصابات .

٣ ــ اثبات تقاضى الأجر : يلزم العامل عند تسلمه الاجر المستحق له بالتوقيع بما يفيد ذلك ــ ويكون اثبات تقاضى الأجر وفقاً للشروط والاوضاع التى يحددها وزير الشئون الاجتماعية والعمل .

وفى حالة امتناع العامل عن التوقيـــع بالاستلام يحق لصاحب العمل حبس الاجر عنه .

٤ ــ اشتراكات النقابة : يصرح العامل الى صاحب العمل بأن يقتطع من اجره قيمة اشتراكه فى النقابة التى ينتمى اليها بناء على طلب كتابى من هذه النقابة وأن يسلم الى أمين صندوق النقابة العـــامة أو النقابة الفرعيـــة أو اللجنة النقابية الاشتراك خـــلال النصف الاول من كل شهر .

٥ ــ تسبب العامل فى فقد أو اتلاف او تدمير مهمات : اذا تسبب العامل فى فقـــد او اتلاف أو تدمير مهمات أو آلات او منتجات يملكها صاحب العمل أو كانت فى عهدته وكان ذلك ناشئا عن خطأ العامل وجب أن يتحمل المبلغ اللازم نظير ذلك . ولصاحب العمـــل أن يبدأ باقتطاع المبلغ المذكور من اجر العامل على الا يزيد ما يقتطع لهذا الغرض على اجر خمسة ايام فى كل شهر طبقاً للأوضـاع المنصوص عليها بالمادة ٥٤ .

٦ ــ تكليف العامل عمل غير المتفق عليـــه : يجوز لصـــاحب العمل ان يكلف العامل مؤقتاً عمل غير المتفق عليه أو يخرج عن القيود المشروطة فى هـــذا العقد اذا دعت الضرورة الى ذلك منعاً لوقوع حادث أو لاصلاح ما نشأ عنه أو فى حالة القوة القاهرة كما يحق لصاحب العمل نقل العامل الى أحد مراكز مؤسسته أو فروعها وله ان يكلف العامل عملا غير المتفق عليه اذا كان لا يختلف اختلافا جوهريا كما يجوز له اذا عهد الى آخر بتأدية عمل من أعماله الأصلية أو جزء منها ، اعارة العامل له .

٧ ــ تطبيق قانون عقـــد العمل والقانون المـــدنى : يخضع كل من صاحب العمل والعامل لأحـــكام القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ بشأن عقد العمل وللقانون المدنى رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ فى مواده من ٦٧٤ الى ٦٩٨ وبالأخص فيما يتعلق بمدة العقد ومدة التمرين ونظام تشغيل الاحداث وتشغيل النساء وتشغيل العمال

فى المناجم والمحاجر وتشغل العمال المتدرجين والتأهيل المهنى للعاجزين عن العمل وتخديمهم وتحديد ساعات العمل والفترات التى تتخللها لتناول الطعام وللراحة والاجور التى تدفع عن ساعات العمل الاضافية ومخاطر المهنة ووسائل الوقاية والشروط والاوضاع التى تتبع فى اثبات تقاضى الاجر ووسائل الاسعاف الطبية فى المنشأة وتوفير وسائل العلاج وفسخ وانهاء العقد وفسخ عقد العمل المتدرج والاجازات السنوية وتجزئة الاجازة وتأجيل اعطاء العامل اجازته بناء على طلبه الكتابى واجازات الاعياد وتشغيل العامل فى هذه الاجازات والاجازات المرضية والأجر الذى يدفع للعامل أثناءها وحرمان العامل من اجره عن مدة اجازته او استرداد ما اداه له صاحب العمل من اجر فيها اذا ثبت اشتغاله خلالها لحساب صاحب عمل آخر واقتطاع جزء من اجره وفاء لما يكون قد اقترضه من مال وشروط الحجز والنزول عن الاجور وتوقيع الغرامات والايقاف عن العمل وايقاف العامل لارتكابه جناية أو جنحة أو تسببه فى فقد أو اتلاف أو تدمير مهمات أو آلات او منتجات ووقفه بدون مبرر ووقف تنفيذ الفصل والغاء العقد ومهلة اعلان الالغاء والتعويض فى حالة الفسخ وحالات الفسخ دون سبق اعلان ودون مكافأة أو تعويض والحالات التى يجوز للعامل فيها ترك العمل قبل نهاية العقد وبدون سبق اعلان وشروط التزام صاحب العمل بمصروفات انتقال العمال من الجهات التى استقدمهم منها الى مكان العمل وعودتهم اليها والمكافأة التى تستحق للعامل فى حالة استقالته وحظر منافسته لصاحب العمل وانهاء عقد العمل بوفاة العامل وحق امتياز العامل عن الأموال المستحقة له ومواعيد سقوط الدعاوى الناشئة عن عقد العمل وعن اصابات العمل بالتقادم .

٨ ـ تطبيق قانون التأمينات الاجتماعية : يسرى القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ الخاص بالتأمينات الاجتماعية اعتبارا من صدور قرار وزير الشئون الاجتماعية المركزى بتطبيقه على صاحب العمل وعماله وذلك فيما يتعلق بتعاريف ومجال التطبيق وانشاء مؤسسة التأمينات الاجتماعية وتنظيمها الادارى وفرض التأمين الاجبارى على اصحابه الاعمال والعمال وتأمين اصابات العمل والتعويضات والمعاشات واجراءات الابلاغ عن الحوادث والعلاج وصرف معونة مالية خلال فترة العجز والتحكيم الطبى وتأمين الشيخوخة وتأمين العجز والوفاة والاشتراكات وكيفية اداتها واقتطاعها وعلاج المصابين على نفقة المؤسسة ومعاش العجز المتخلف عن اصابات العمل وتوزيع معاش الوفاة على المستحقين وحق العامل فى استبدال مستحقاته المقابلة لمكافأة نهاية الخدمة المنصوص عليها فى القانون والاموال المدخرة لحسابه فى الصندوق عند استحقاقها الى معاش طبقاً للجدول الذى سيصدر بقرار من وزير الشئون الاجتماعية والعمل بناء على عرض مجلس ادارة المؤسسة بشرط الا تقل القيمة الاستبدالية لهذه الاموال المستحقة على جنيهين شهريا .

٩ ـ التعويض عن اصابات العمل : لا يجوز للعامل فيما يتعلق بحوادث العمل أن يتمسك بأحكام أى قانون آخر خلاف القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ ما لم يكن الحادث قد نشأ عنه خطأ جسيم من جانب رب العمل ويقع عبء الاثبات فى هذه الحالة على العامل .

١٠ ـ حل المنشأة او تصفيتها أو اغلاقها أو ادماجها فى غيرها : لا يمنع من الوفاء بجميع الالتزامات المترتبة على هذا العقد حل المنشأة أو تصفيتها او اغلاقها أو افلاسها او ادماجها فى غيرها اوانتقالها بالارث أو الوصية او الهبة أو البيع أو النزول او غير ذلك من التصرفات .

١١ ـ ملف خدمة العامل: يقوم صاحب العمل بانشاء ملف خاصاً للعامل يذكر فيه اسمه وصناعته أو مهنته وسنه ومحل اقامته وحالته الاجتماعية (وضعه العائلى) وتاريخ ابتداء خدمته واجره مع بيان ما يدخل

عليه من طتورات والجزاءات التى توقع عليه وبيان بما يحصل عليه من اجازات اعتيادية أو مرضية وتاريخ انتهاء الخدمة وأسباب ذلك على أن يرافق هذا الملف محاضر التحقيق الخاصـــة بالجزاءات التأديبية وتقارير رؤساء العامل عن عمله . ولا يلتزم صاحب العمل بالاحتفاظ بالملف المذكور لأكثر من سنة واحدة من تاريخ انتهاء خدمة العامل .

١٢ ــ شهادة بمدة الخدمة : على صاحب العمل أن يعطى العامل مجاناً فى نهاية عقده بناء على طلبه شهادة لا يبين فيها سوى تاريخ دخوله فى الخدمة وتاريخ خروجه منها ونوع العمـــل الذى كان يؤديه ويبين فى هذه الشهادة أيضا قيمة الاجر والمرتبات الأخـــرى ونوع الامتيازات ان وجـــدت أن طلب العامل ذلك .

١٣ ــ الموطن المختار : يقر العامل صراحة انه يتخذ موطناً مختارا بالعنوان الموضح بهذا العقد وكل خطاب أو اعلان يرسل له فيه يعتبر قانونيا .

١٤ ــ احكام القانون : كل ما لم يذكر بهذا العقد يخضع لأحكام القانون .

١٥ ــ الاختصاص : كل نزاع ينشـــأ بين الطرفين خاصاً بتنفيذ اى شرط من شروط هذا العقد يكون الفصـــل فيه من اختصـــاص دائرة العمال التابع لها محل العمل او موطن صاحب العمل ، وفى حالة قيام نزاع خاص بالعمل او بشروطه بين صاحب العمل وجميع مستخدميه او فريق منهم تطبق احـــكام القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٥٩ فى شأن التوفيق والتحكيم فى منازعات العمل .

١٦ ــ نسخ العقد ورسوم التمغة : تحرر هذا العقد من نسختين ويقر كل من الطـــرفين انه عالم بكل ما جاء به وفى حالة عدم معرفة العامل للقراءة والكتابة أنه اطلع النقابة التى ينتمى اليها ان وجدت او احـــد معارفه ممن يجيدون القراءة على هذا العقد وفهم مضمونه وأنه لا يحق له بأى حال من الاحوال الطعن فيما جاء به أو الاحتجاج بأميته ، ويتعهد كل من المتعاقدين بأن يلصق على النسخة الخاصة به طوابع التمغة المقررة .

صاحب العمل　　　　　　　　　　　　العـــــامل

الصيغة رقم ٢٦٦

عقد تعيين مدير لمحل تجارى

Contrat d'Engagement d'un Directeur d'un Etablissement Commercial

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

اولا : « أ » .... بن .... سن .... صاحب المحل المعروف باسم .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن ..... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

١ ـ موضوع العقد : بموجب هـذا قد عين « أ » الطرف الاول «ب» الطرف الثانى القابل لذلك مديراً لمحله التجارى الخاص ببيع .... الكائن .... المعروف بعنـوان .... والمقيد بالسجل التجارى تحت رقم ....

٢ ـ موجودات المحل : قد تحرر بتاريخ اليوم كشف مرافق موقع عليه من الطرفين بجميع موجودات المحل وبضائعه والتى تعتبر عهدة فى ذمة «ب» يكون مسئولا عنها وعن اثمان ما يبيعه من بضائع .

٣ ـ ادارة المحل : يتعهد «ب» بادارة المحل بنفسه مع تخصيص كل الوقت اللازم لضمان حسن الادارة وبذل كل ما فى وسعه لحصول على اقصى انتاج تجارى وعليه اتباع الطريقة التى سار عليها صاحب المحل حتى الآن مع عدم تغييرها دون موافقته وعليه تجديد البضائع بانتظام حسب حاجة العمل والتعامل مع موردى البضائع الذين اعتاد المحل التعامل معهم وعدم استبدالهم بغيرهم الا بموافقة « أ » .

٤ ـ التعامل بالنقد : تكون جميع مبيعات المحل بالنقد ولا يحق لـ «ب» مشترى بضائع بالتقسيط بمبلغ يزيد عن .... من كل متعهد شهريا والا يزيد ثمن مجموع البضائع المشتراه بهذه الكيفية عن ...... شهريا ومحظور عليه الاقتراض أو امضاء الكمبيالات او رهن المحل اذ ان العمل الموكول له قاصراً على ادارة المحل .

٥ ـ التعامل باسم صاحب المحل : يجب ان تكون جميع معاملات «ب» مع الغير باسم « أ » وحده بصفته المالك الوحيد للمحل وتكون توقيعاته بصفته مديرا فحسب .

٦ ـ الموظفون والعمال : يكون تعيين الموظفين والعمال وفصلهم وتوقيع الجزاءات عليهم بمعرفة «ب» وحده على أن يراعى مواعيد التنبيه فى حالة الاستغناء عن خدمات أحدهم وعليه توجيههم وتوزيع العمل عليهم .

٧ ــ المصروفات : على «ب» دفع ايجار المحل وتسديد الضرائب واقساط التأمين المختلفة واستهلاك المياه والنور ومرتبات الموظفين والعمال على الا تزيد جميع المرتبات عن مبلغ .... شهريا .

٨ ــ قيد الحسابات : على «ب» ان يمسك دفاتر منظمة حسب اصول العرف التجارى لقيد جميع الايرادات يوما فيوما .

٩ ــ الأجر : تعهد « أ » بأن يدفع لـ «ب» مرتبا قدره .... فى آخر كل شهر ابتداء من اليوم فضلا عن .... فى المائة من صافى الارباح السنوية فى ظرف اسبوع من عمل الميزانية السنوية المحدد لعملها شهر .... من كل سنة .

١٠ ــ المدة : تحددت مدة هذا العقد بـ .... سنة تبدأ من تاريخ .... سنة .... وتنتهى فى .... سنة .... قابلة للتجديد لمدد اخرى مماثلة ما لم يحصل تنبيه من احد الطرفين للآخر بخطاب موصى عليه قبل انتهاء هذه المدة او اية مدة مجددة بـ .... شهر .

١١ ــ الاجازات : لـ «ب» الحق سنويا فى اجازة مقدارها ...... يوما بأجر مدفوع علاوة على الايام التى يغلق فيها المحل رسميا على أن تكون هذه الأجازة ما بين شهر .... وشهر .... ويتحتم عليه قبل قيامه بالاجازة تعيين من يقوم مقامه من الموظفين لادارة المحل واذا مرض «ب» لمدة تزيد عن .... يوما وجب عليه اخطار « أ » بذلك وتقديم شهادة مرضية له من طبيب المحل ــ ويحق لـ « أ » فى هذه الحالة تعيين مدير آخر مؤقتاً طول مدة المرض مع حرمان «ب» من مرتبه طوال هذه المدة واذا زادت مدة غياب «ب» عن .... يوما حق لـ « أ » اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لأى تنبيه او انذار ودون ان يحق لـ «ب» مطالبته بأى تعويض عن ذلك .

١٢ ــ فسخ العقد : اذا ترتب على ادارة «ب» للمحل حصول خطأ جسيم او اهمال او ظهور عجز وكذا فى حالة منافسة «ب» للمحل أومخالفته لأى شرط من شروط هذا العقد يحق لـ « أ » عزله من وظيفته ومنعه من دخول المحل دون أن يكون لـ «ب» الحق فى مطالبته بأى تعويض عن ذلك ــ كما يكون لـ «أ» الحق فى حالة انسحابه من التجارة أو بيع المحل أن يفسخ هذا العقد بشرط اخطار «ب» قبل ذلك بـ .... شهر على الاقل مع دفع تعويض له يعادل .... شهر من مرتبه الثابت ومكافأته من واقع آخر ميزانية .

١٣ ــ الوفاة : فى حالة وفاة «ب» يفسخ هذا العقد من تلقاء نفسه ولايستحق ورثته سوى المكافأة القانونية عن مدة خدمته السابقة اما فى حالة وفاة « أ » فيحق لورثته اما اعتبار هذا العقد سارياً أو فسخه مع دفع تعويض لـ «ب» يعادل .... شهر من مرتبه الثابت .

١٤ ــ حظر المنافسة : لا يحق لـ «ب» فى حالة قطع علاقته بالمحل سواء بمحض ارادته أو بفصله منه أن ينافس المحل باية طريقة كانت وعلى الأخص بفتح محل آخر من نفس النوع فى دائرة قطرها .... ميلا من مركز المحل ، ويسرى هذا الحظر لمدة .... سنة تبدأ من تاريخ الانفصال ويكون من حق « أ » منعه من ذلك بكافة الطرق القانونية والحصول على حكم قضائى باغلاق كل محل يفتح مخالفا لهذا الشرط .

١٥ ــ نسخ العقد : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف واحدة منها للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٦٧

عقد بين شركة سينمائية وممثل على تمثيل دور فى فيلم

Contrat entre une Société Cinématographique et un Acteur pour Remplir un Rôle dans un Film

انه فى يوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : شركة « أ » .... الكائن مركزها بـ .... والتى يمثلها .... مديرها المسئول .... طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على ما يأتى :

المادة الاولى : عهدت بموجب هذا شركة « أ » الى «ب» القابل لذلك فى أن يمثل لحسابها وتحت اشراف المخرج الذى تعينه وتوجيهه دور .... فى فيلم .... المزمع اخراجـه ، ويقـر «ب» بأنه اطلع على حوار (سيناريو) الفيلم وعلى الدور المطلوب منه تمثيله فيه وعليه ان يخضع لما تقرره الشركة خاصـا بطريقة الماكياج ونوع الملابس وكيفية اداء الدور دون أن يحق له الاعتراض على ذلك .

المادة الثانية : قدرت الشركة للانتهاء من انتاج الفيلم مدة.......... تبدأ من .... مع ذلك فلا يحق لـ «ب» التوقف أو الامتناع عن اتمام تمثيل دوره اذا استلزم العمل مدة اضافية معقولة .

المادة الثالثة : للشركة الحق فى اى وقت تشـاء ذلك ـ أن تدخل على الحوار (السيناريو) وعلى الدور المعهود لـ «ب» تمثيله التعديلات التى تراها دون ادنى اعتراض من هذا الأخير ولها فضلا عن ذلك أن تستبدل بهذا الدور أى دور آخر فى احد الافلام الاخـرى التى تنتجها على أن يكون الدور الجديد من مكانة الدور سالف الذكر ونوعه وأن يتم تمثيله فى المدة المتفق عليها بهذا العقد .

المادة الرابعة : على «ب» أن يضع نفسـه تحت تصرف الشركة كلما احتـاجت اليه لعمل تجـارب (بروفات) تصويرية او لقياس ملابس أو تجـربة ماكياج او لتمثيل او اعادة تمثيل بعض المناظر وذلك فى مكان العمل وفى المواعيد التى تحددها بالضبط ولو كان ذلك ليـلا او فى ايام العطلة الرسمية . وعلى «ب» أن يكون على اتصال دائم بالشركة لتلقى اوامرها وليس له ان يبتعد عن عنوانه الموضح بهذا العقد حتى لا يترتب على ذلك تعطيل العمل .

ويمكن اضافة : كما ليس له فى اثناء قيام هذا العقد أن يتعاقد مع الغير على العمل بالسينما اوالمسرح او الاذاعة او التليفزيون دون الحصول على اذن كتابى من الشركة .

المادة الخامسة : جميع المصروفات اللازمة لانتقالات «ب» الى مواقع العمل تكون على عاتقه خاصة ما لم يبعـد مكان الانتقال عن .... كيلو مترا من مسكنه أو يستمر العمل الى ساعة متأخرة من الليل ففى هـذه الحالة تكون انتقالاته بوسائل تعدها الشركة له على نفقتها .

المادة السادسة : على «ب» استحضار الملابس العصرية اللازمة لتمثيل دوره على أن تحوز رضـــاء الشركة أما الملابس اللازمة لتمثيل الادوار التاريخية والادوار الشاذة فتلتزم الشركة باعدادها بمعرفتها وعلى نفقتها وتعيرها لـــ«ب» على أن يردها لها عقب التمثيل مباشرة .

المادة السابعة : للشركة الحق فى استغلال اسم «ب» ومكانته الفنية للدعاية للفيلم بالطرق التى تراها كما ان «ب» يتعهد من الآن بالامتنـــاع بتاتاً عن اعطاء محررى الصحف او اى شخص آخـــر اى تفصيلات عن الفيلم أو عن الدور المعهود اليه تمثيله .

المادة الثامنة : اتفق الطـــرفان على تحديد اجـــر اجمالى وجزافى قدره .... لـــ «ب» نظير قيامه بتمثيل الدور المذكور ويدفع له بالكيفية الآتية :

وليس لـــ «ب» الحق فى المطالبة بأى اجر اضافى لأى سبب من الاسباب .

المادة التاسعة : جميع ضرائب كسب العمل عن الاجـــر الذى سيدفع لـــ «ب» يتحملها هذا الأخير وحده ويتعهد من الآن بسدادها لمصلحة الضرائب بمعرفته ودون ادنى تدخل او مسئولية على الشركة .

المادة العاشرة : اذا توقف «ب» أو امتنع عن تمثيل الدور الموكول اليه التزم برد جميع المبالغ المدفوعة له فضلا عن دفع كافة التعويضـــات المادية والأدبيـــة عن الخسائر التى تلحق الشركة بسبب ذلك .

المادة الحادية عشرة : اذا اضـــطرت الشركة لايقاف العمل بسبب ظـــروف قهرية فعليها اخطـــار «ب» بذلك بخطاب موصى عليه قبل التوقف بـــ .... يوما على الأقل ، وفى هذه الحالة يلغى العقـــد من تلقاء نفسه ولا تلتزم الشركة بأن تدفع لـــ «ب» عن مدة عمله سوى أجر نسبى محسوب على اساس ما اتفق عليه بهذا العقد واذا تراءى للشركة مواصلة العمل بعد ايقافه تعين على «ب» اتمام تمثيل دوره فى مقابل باقى الاجر المتفق عليه . وكذا الحال اذا اتضـــح لمخرج الفيلم عدم صلاحية «ب» او مقدرته فنيـــاً على القيام بدوره على الوجه الاكمل .

المادة الثانية عشرة : كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص محكمة ....

المـــادة الثالثة عشرة : تحرر هـــذا العقد من نســـختين اصـــليتين بيد كل من الطـــرفين واحدة منهما للعمـــل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٦٨

عقد بين شركة سينمائية ومخرج على اخراج فيلم

Contrat entre une Société Cinématographique et un Metteur en Scène pour la Production d'un Film

انه في يوم .. ..

حرر هذا العقد بين كل من :

أولا : شركة « أ » الكائن مركزها بـــ .... والتى يمثلها .... مديرها المسئول .. .. طرف أول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته مخرج سينمائى وجنسيته ...... وديانته ...... ومقيم .. .. طرف ثان .

أقر المتعاقدان بأهليتهما للتصرف واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : عهدت بموجب هذا شركة « أ » الى «ب» القابل لذلك فى ان يخرج لحسابها فيلم .... بطله .... ومعه نخبة من الممثلين والحوار والسيناريو من وضع .... والاغانى من تلحين ....

المادة الثانية : تضع الشركة تحت تصرف المخرج استوديو .... الكائن بـــ .... وذلك لمدة .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... وعلى المخرج انجاز الفيلم واعـــداده فى المدة المذكورة .

المادة الثالثة : يقر «ب» أنه اطلع على الحوار (السيناريو) والأغانى والتلحين وعلى أسماء الممثلين والمطربين الذين اتفقت معهم الشركة لأداء الادوار وانه قبل التعاون معهم ويتعهد باخراج الفيلم حسب الاصـــول الفنية وطبقا للحوار (للسيناريو) الموضوع .

المادة الرابعة : يكون من اختصاص «ب» تحـــديد مكان العمل ومواعيده واخطار الممثلين ومن يعملون تحت امرته بالحضور فى المواعيد التى يحددها لعمل تجارب (بروفات) تصـــويرية أو صـــوتية أو لقياس مـــلابس أو تجربة ماكياج أو لتمثيل أو اعادة تمثيل بعض المنـــاظر وعلى العمـــوم له الاشراف على كل ما يمس اخراج الفيلم من قريب أو بعيد والموافقة عليه اذ أنه هو المســـئول وحده عن اخراج الفيلم فنيـــا على أحسن وجه .

ويمكن اضافة : « كما ليس لـــ «ب» فى اثناء قيام هذا العقد أن يتعاقد مع الغير على العمل بالسينما أو المسرح أو الاذاعة أو التليفزيون دون الحصول على اذن كتابى من الشركة بذلك » .

المادة الخامسة : للشركة الحق فى استغلال اسم «ب» ومكانته الفنية للدعاية للفيلم بالطرق التى تراها كما ان «ب» يتعهـــد من الآن بالامتناع بتاتا على اعطاء محررى الصحف أو أى شخص آخر أى تفصـــيلات عن الفيلم المعهود اليه اخراجه .

المادة السادسة : اتفق الطرفان على تحديد اجر اجمالى وجزافى لـــ «ب» نظير اخراجه الفيلم قدره ....
يدفع له بالكيفية الآتية : .... وهذا المبلغ شــامل لأجور الممثلين وواضـــعى حوار (سيناريو) الفيلم واغانيه والملحنين والعـــازفين والمصورين وخلافهم ممن تعاقدت الشركة معهم رأسا .

هـــذا ولا يحق لـــ «ب» مطالبة الشركة بأى أجر اضافى لأى سبب من الاسباب .

المادة السابعة : تكون جميع المصروفات اللازمة للاخراج من مناظـــر وافلام اولية وتصـــوير وتحميض وملابس وادوات للماكياج والدوار وانتقالات وخلافها على عاتق الشركة وحدها وتصرف بمعرفتها أوبمعرفة المخرج على أن تسدد أولا فأولا له .

المادة الثامنة : جميع ضرائب كسب العمل عن الاجر الذى سيدفع لـــ «ب» يتحملها هذا الاخير وحده ويتعهد من الآن بســـدادها لمصلحة الضرائب بمعرفته ودون ادنى تدخل أو مسئولية على الشركة .

المادة التاسعة : اذا توقف «ب» أو امتنـــع عن اخراج الفيلم الموكول اليه التزم برد جميع المبالغ المدفوعة له فضلا عن دفع كافة التعويضات المادية والادبية التى تلحق الشركة بسبب ذلك .

المادة العاشرة : اذا اضـــطرت الشركة لايقـــاف العمل بسبب ظروف قهرية فعليها اخطار «ب» بذلك بخطاب موصى عليه قبلها بـــ .... يوما على الأقل وفى هذه الحالة يلغى العقـــد من تلقاء نفسه ولا تلتزم الشركة بأن تدفع لـــ «ب» عن مدة عمله ســـوى اجـــر نسبى على اساس ما اتفق عليه بهذا العقد واذا تراءىللشركة مواصلة العمل بعد ايقافه تعين على «ب» اتمام الاخراج فى مقابل باقى الاجـــر المتفق عليه وكذا الحال اذا اتضح أن «ب» غير صالح او غير قادر فنيا على القيام بالاخراج على الوجه الاكمل .

المادة الحادية عشرة : كل نزاع ينشأ بخصـــوص تنفيذ هذا العقد يكون الفصل فيه من اختصاص ....

المادة الثانية عشرة: تحررهذا العقد من نسختين‌أصليتين بيد كل من الطرفين واحدة منهما للعمل بموجبها .

الصيغة رقم ٢٦٩

عقد بتعيين مدرس بمدرسة حرة

Contrat d'Engagement d'un Instituteur dans une Ecole Privée

انه فى يـــوم ....

حرر هذا العقد بين كل من :

اولا : مدرسة « ا » الكائن مركزها بـــ .... والتى يمثلها .... ومديرها المسئول .... طرف اول .

ثانيا : «ب» .... بن .... سن .... ومهنته مدرس والحائز لشهادة .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .... طرف ثان .

اقر المتعاقدان باهليتهما للتصرف واتفقا على الآتى :

المادة الاولى : عينت بموجب هـــذا مدرســـة « ا » «ب» القابل لذلك مدرسا بها لتدريس المواد التى تحددها له المدرسة مما يتناسب مع مؤهلاته العلمية والقيام أيضـــا بالاعمال المدرسية التى جـــرى العرف على قيام زملائه بالمدارس الأميرية بها على الا يزيد عـــدد الحصص التى يكلف بها اسبوعيا على الحد الاقصى الذى تحدده وزارة التربيـــة والتعليم للمدرسين فى مثل هذه المدرسة .

المادة الثانية : اذا اقتضت الضرورة تكليف «ب» بحصص تزيد على الحد الاقصى المقرر له وجب على المدرســـة الحصول على موافقة وزارة التربيـــة والتعليم بذلك أولا مع التزامها بأن تدفع لـــ «ب» مكافأة عن هذه الدروس تتناسب ومدة قيامه بها ويكون لـــ «ب» مطلق الحرية فى الاعتـــذار عن قبول هـــــذه الدروس الاضافية .

المادة الثالثة : محظور على «ب» طول مدة هـــذا العقد ان يمارس اى عمل آخر خلاف عمله بهذه المدرسة أو ان يعطى دروسا خاصة الا بترخيص كتابى من المدرسة بعد موافقة وزارة التربية والتعليم .

المادة الرابعة : مدة هذا العقد .... تبدأ من .... وتنتهى فى .... قابلة للتجـــديد لمدد اخـــرى سنة فسنة وبنفس الشروط الواردةفيه ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته فى عدم التجديد قبل نهاية السنة الجارية بـــ .... شهر على الأقل .

المادة الخامسة : يحسب لـــ «ب» مرتب شهرى حسب ما تقرره وزارة التربية والتعليم ويدخل فيه ما قد تمنحه الوزارة من اعانة له .

المادة السادسة : للمدرسة أن تفسخ العقد فى اثناء مدة سريانه بشرط موافقة وزارة التربيـــة والتعليم على ذلك اذا اخل «ب» بأحكامه او تبينت عدم لياقته للتدريس او صـــدرت ضده احكام قضـــائية او تاديبية تمس سمعته كمدرس .

المادة السابعة : اذا رأت الوزارة نقل «ب» لمدرسة حرةاخرى او تعيينه بمدارسها اعتبر هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه على انه يتعين على «ب» الاستمرار فى مباشرة عمله حتى تعين الوزارة مدرساً يحل محله .

المادة الثامنة : ليس لـ «ب» التغيب عن عمله بغير عذرمقبول كما أن الاعتذار يجب أن يصل للمدرسة قبل التغيب بوقت كاف لتتمكن من توزيع عمله على غيره .

ويجب الا تزيد أيام الاجازات العارضة عن سبعة أيام فى السنة الدراسية كلها فاذا زادت عن ذلك أو كان الغياب بعذر غير مقبول جاز للمدرسة ان تخصم أيام الغياب من المرتب واخطار الوزارة لانذاره ثم النظر فى أمره فى حالة العود .

المادة التاسعة : اذا كان غياب «ب» بسبب المرض لمدة لا تتجاوز عشرة أيام وجب عليه تقديم شهادة طبية يقرها طبيب المدرسة واذا زادت عن ذلك وجب أن يرجع الى المراقبة الصحية بوزارة التربية والتعليم لتشكل له لجنة طبية (قومسيونا) لفحصه وتقرير مدة الأجازة اللازمة له .

ولـ «ب» ان يتغيب فى السنة الدراسية بسبب المرض مدة لاتزيد على شهرين سواء اكانت متصلة أم متقطعة دون أن يحرم من مرتبه عن هذه المدة .

المادة العاشرة : يتعهد الطرفان كل فيما يختص به باتباع القوانين واللوائح والنشرات التى تصدرها وزارة التربية والتعليم ويكون المرجع فى تفسيرها للوزارة نفسها .

المادة الحادية عشرة : هذا العقد يلغى جميع العقود السابق تحريرها بين الطرفين (فى حالة وجود عقود سابقة).

المادة الثانية عشرة : تحرر هذا العقد من ثلاث صور سلمت واحدة منها لكل من المتعاقدين وتسلم الثالثة للوزارة بطريق المدرسة .

الصيغة رقم ٢٧٠

اعلان بالاستغناء عن خدمة موظف

Avis de Licenciement d'un Employé

تعلن شركة .... (أو فلان) بأن فلانا الذى كان موظفا بها فى وظيفة .... قد استغنى عن خدماته ابتداء من .... وليس له اية علاقة بالشركة المذكورة من تاريخ الاستغناء عنه وكل معاملة معه باسمها تعتبر ملغاة .

الباب الحادي والثلاثون

عقود الاحوال الشخصية (١)

Les Contrats de Statut Personnel

الصيغة رقم ٢٧١

عقد زواج رسمى

Contrat Authentique de Mariage

انه فى يوم .... الموافق .... الساعة .... بمكتب توثيق ....

أمامنا نحن .. .. الموثق بالمكتب المذكور وبحضور كل من :

١ ـ .. ..

٢ ـ .. ..

باعتبارهما شاهدين بالغين عاقلين مثبتين لحقيقة شخصية الحاضرين ولا تربطنا بهما او بأحدهما صلة قرابة أو مصاهرة وفقاً للمادتين ٧ و ٨ من اللائحة التنفيذية لقانون التوثيق ،

حضر كل من :

أولا : السيد « أ » بن .... بن .... سن .... وجنسيته ...... وديانته ...... مذهبه ...... ومهنته ...... مقيم .. .. طرف اول .

ثانيا : الآنسة «ب» كريمة .... بن .... سن ...... وجنسيتها .... ومذهبها .... ومهنتها .... مقيمة .. .. طرف ثان .

وطلبا منا ان نربطهما برباط الزوجية الشرعية بعد ان قررا بعدم وجود مانع يحول دون زواجهما واقرهما الشاهدان على ذلك .

بعد مراجعة الاوراق المرافقة لهذا العقد والتحقق من عدم وجود ما يمنع شرعا أو قانونا من زواجهما سألنا كلا منهما عما اذا كان قد سبق لأحدهما الزواج فأجاب الطرف الأول انه لم يسبق له الزواج (او أنه سبق له الزواج بـ .... وأنها لا زالت على ذمته أو طلقها أو توفيت) كالثابت ....

وأجابت الطرف الثانى انها لم يسبق لها الزواج (او أنه سبق لها الزواج بـ .... وانه طلقها أو توفى كالثابت .... وانقضت عدتها) .

(١) ملاحظة : تراجع أيضا الابواب الخاصة بالوصية والهبة والنفقات .

وبعد أن افهمناهما علناً على مسمع من الحاضرين ما سيترتب على هذا الزواج من اثار سألنا الطرف الاول «أ» الحاضر بمجلس هذا العقد عما اذا كان يقبل بالآنسة «ب» الحاضرة بمجلس هذا العقد زوجة شرعية له فأجاب بقوله (قبلت زواجها) .

ثم سألنا الطرف الثانى «ب» الحاضرة بمجلس هذا العقد عما اذا كانت تقبل الطرف الاول « أ » الحاضر بمجلس هذا العقد زوجا شرعيا لها فأجابت بقولها (قبلت زواجه) .

وهذا الزواج على صداق قدره .... دفع منه .... مقدم صداق والباقى وقدره .... مؤجلا يستحق عند اقرب الأجلين (الوفاة أو الطلاق) وقررت الزوجة استلامها مقدم الصداق نقدا وعدا بمجلس هذا العقد امامنا وأمام الشاهدين .

وقد سألنا الزوجين عما اذا كانا قد اختارا نظاما ماليا معيناً من الانظمة المالية للزواج فأجابا بالنفى ولا توجد دونه (أو أنهما اختارا بينهما نظاما ماليا عبارة عن ....)

وبعد ذلك قرر الحاضران علناً وعلى مسمع من الموجودن أنهما قد ارتبطا برباط الزجية الشرعية الصحيح وقد تم جميع ذلك علناً بصوت واضح بمجلس هذا العقد على مسمع من الحاضرين .

وقدم لنا الزوج « أ » :

١ ـ شهادة طبية (او شهادتين طبيتين) من الدكتور .... مؤرخة .... تفيد خلو الزوجين من الامراض .

٢ ـ شهادة من السفارة او القنصلية .... بـ .... مؤرخة .... مصدق عليها من محافظة القاهرة بتاريخ .... برقم .... تفيد بأن الزوج .... الجنسية ومذهبه .... وانه ليس هناك سبب قانونى أو خلافه يمنعه من عقد زواجه بالطرف الثانى «ب» وان السفارة أو القنصلية ليس لديها أى مانع من عقد هذا الزواج .

أو ـ شهادة من بطريركية .... أو حاخامخانة .... بـ .... تفيد أن مذهبه .... وانه لم يسبق له الزواج وخال من الموانع الشرعية .

وقدمت الزوجة «ب» (ينسخ ما هو مذكور تحت رقم ٢ أعلاه) .

وكذا قدم لنا الحاضران صورتان فوتوغرافيتان لكل منهما .

وارفقنا جميع المستندات الموضحة اعلاه بهذا العقد .

واطلعنا كلامن الحاضرين على بطاقته وهى بالنسبة للطرف الاول « أ » .... وللطرف الثانى «ب» .... وردت لكل منهما بالتالى ....

وبما ذكر تحرر هذا العقد بزواج السيد « أ » بالآنسة «ب» وبعد تلاوته على الحاضرين بمعرفتنا امام الشاهدين أمضاه الجميع معنا (١) .

---

(١) ملاحظـــات :

١ ـ يمكن حضور والد احد الزوجين للموافقة على العقد .

٢ ـ كما يمكن أن ينوب عن كل من الزوجين أو عن احدهما وكيلا يحمل توكيلا خاصا بذلك .

الصيغة رقم ٢٧٢

عقد مصادقة على زواج

Contrat de Confirmation d'un Mariage

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... ومذهبه ......
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... ومذهبها ......
ومقيمة .... طرف ثان .

وطلبا منا اثبات العقد الآتى :

قد تصادق كل من السيد «أ» والسيدة «ب» على قيام الزوجية بينهما بتاريخ .... بكنيسة ......
وقد تم هـذا الزواج بدون نظام مالى ولا توجـد دوطة أو كونتر دوطة (أو بنظام مالى عبارة عن ....)

وقد صار هذا التصادق بحضور المتعاقدين والشاهدين وبعـد التحقق من خلوهما من الموانـع كالثابت من المستندات المقدمة من الزوجين وهى :

١ ـ شهادتان من الدكتور .... مؤرختان ....تفيدان خلو الزوجين من الامراض .

٢ ـ شهادة من سفارة جمهورية .... بالقاهرة مؤرخة .... تصدق عليها من محافظة القاهرة بنفس التاريخ تفيد بأنه لا يوجد مانع من اتمام هذا الزواج .

٣ ـ محضر عقد زواج صادر من بطريركية .... مؤرخ .... يفيد زواج الزوجين دينيـاً بالتاريخ المذكور .

٤ ـ صورتان فوتوغرافيتان لكل من الزوجين .

واطلعنا الزوج على جواز سفره أو بطاقته رقم .... مذكور فيه أنه من مواليد ....

واطلعتنا الزوجة على جواز سفرها أو بطاقتها رقم .... مذكور فيها انها من مواليد ....
وبما ذكر تحرر هذا العقد بالمصادقة على زواج السيد «أ» والسيدة «ب» وبعـد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٣

اشهاد باتفاق على طلاق وتنازل الزوجة عن كافة حقوقها

Acte de Convention de Divorce et de Renonciation de l'Epouse
à tous ses droits

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها ......
ومقيمة .... طرف ثان .

وقرر الحاضران بأنهما بالغان راشدان عاقلان .

وطلبا منا اثبات الآتى :

قرر الطرف الاول أنه زوج للطرف الثانى بعقـد صحيح شرعى تاريخه .... وبتاريخ .... أوقع عليها يمينـاً بقوله لها « أنت طالق » ولـكنه عاد وراجعهـا وأعادها الى عصمته بالقول وبالفعـل بأن عاشرها معاشرة الازواج ثم عاد وطلقها مرة ثانية وراجعها الى عصمته وعاشرها بمعاشرة الازواج .

ونظرا لاستحالة العشرة بينهما فقد اتفقا على الآتى :

أولا : تبرىء الطرف الثانى الطرف الاول من جميع حقوق الزوجية بما فيها نفقة العدة مقابل أن يطلقها .
ثانيا : قبل الطرف الاول ما عرضته عليه الطرف الثانى فقالت له الزوجـة « ابراتك يا زوجى من جميـع حقوق الزوجية بما فيها نفقة العدة وأسالك الطـلاق ، على ذلك » فاجابها الطرف الاول فور سؤالها بقوله لها «وانت طالق على ذلك» وتصادق على أن هذا هو الطلاق الثالث فلا تحـل له الا بعد نكاح زوج آخـر .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٤

اشهاد باقرار على الابراء مسـند الى زمن مضى وذلك بحضـور الزوجة

Déclaration de Libération remontant à une période antérieure
en présence et de l'Aquiescement de l'Epouse

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :
أولا : « أ » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... ومذهبه ......
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها ....
ومقيمة .. ..

وقرر الحاضران بأنهما بالغان راشدان عاقلان .

وبعد الاطلاع على عقد زواجهما المعقود بتاريخ .... أمام .... اقر « ا » الطرف الأول انه بعد أن دخل بزوجته «ب» الطرف الثانى ابرائه من مؤخر صداقها لديه ونفقة عدتها فى نظير أن يطلقها على ذلك بقولها له مخاطبة اياه « انى ابرائك من مؤخر صـداقى لديك ومن نفقة عدتى متابل أن تطلقنى على ذلك » وأنه قال لها فور ابرائها المذكور مخاطبا لها « وانت طالق على ذلك » وأن هذه البراءة وهذا الطلاق كانا بتاريخ ....

وقد صدقته «ب» فى جميع ما تقدم .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٥

اشهاد باقرار بطلاق على الابراء مسند الى زمن مضى بحضور الزوجة
وعدم تصديقها للزوج فى ذلك

Déclaration de Répudiation et Libé ration en présence de l'epouse
avec refus d'Acuiescement de sa part

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « ا » بن .... سن .... ومهنه .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها ....
ومقيمة .. .. طرف ثان .

وقرر الحاضران بانهما بالغان راشدان عاقلان .

وبعد الاطلاع على عقد زواجهما المعقود بتاريخ .... أمام .... اقر « ا » الطرف الأول انه بعد دخوله بزوجته «ب» برائه من مؤخر صـداقها لديه ونفقة عدتها حتى تنقضى شرعا فى نظـير ان يطلقها ثلاثا بقولها له مخاطبة اياه « أبرائك من مؤخر صداقى لديك ومن نفقة عدتى حتى تنقضى شرعا نظير تطليقى ثلاثا » وأنه قال لها فور براءتها هذه مخاطبا لها « وانت طالق ثلاثا على ذلك » وأن هـذه البراءة وهذا الطـلاق كانا بتاريخ .. ..

وقد صدقته «ب» فى جميع ما تقدم .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٦

اشهاد باقرار بطلاق مسند الى زمن ماض بتصديق الزوجة

Déclaration de Répudiation Antérieure avec Acqiescement de l'Epouse

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : « أ » بن .... سن .... ومهنه .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها ....
ومقيمة .... طرف ثان .

وقرر الحاضران بأنهما بالغان راشدان عاقلان .

وبعد الاطلاع على عقد زواجهما المعقود بتاريخ .... أمام .... اقر « أ » الطرف الأول أنه بتاريخ .... طلق زوجته «ب» المذكورة ثلاثا بقوله لها مشافهة « انت طالق بالثلاث » وصدقته زوجته المذكورة فى ذلك وبذا بانت منه بينونة كبرى لا تحل له حتى تنكح زوجا غيره .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٧

اشهار اسلام (١)

Déclaration d'I slamisme

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر

السيد « أ » بن .... سن .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم ....
....

واشهد على نفسه انه اعتنق الدين الاسلامى الحنيف ونطق بالشهادتين « اشهد ان لا اله الا الله وان سيدنا

---

(١) ملاحظات :

١ — يجب ان يسبق هذا الاقرار طلبا لجهة الادارة يبين فيه اسم ومهنة الطالب ورغبته فى اعتناق الدين الاسلامى .

٢ — متى وصل الطلب لجهة الادارة تخابر هى رئيسه الدينى بذلك الذى يستدعيه امامه ويتحادث معه فى طلبه ومتى ظهر انه متمسك بالاسلام تفاد جهة الادارة فترسل هى خطابا للشهر العقارى بذلك.

محمد رسول الله وأن عسى عبد الله ورسوله » أو : (وأن موسى عبد الله ورسوله اذا كان من يشهر اسلامه اسرائيلى) وانى برىء من كل دين يخالف الدين الاسلامى الحنيف .

وقرر المشهد أنه لا يرغب فى تغيير اسمه المسمى به وهو ....

أو

وقرر المشهد أنه يرغب فى تغيير اسمه المسمى به وهو .... الى ....

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين امام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٧٨

اشهاد طلاق بعد اعتناق الاسلام

Déclaration de Répudiation aprés Conversion à l'Islamisme

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر

السيد « أ » بن .... سن .... وجنسيته .... ومذهبه .... ومقيم .... والذى كان اسمه قبل الاسلام .... واصبح بعد اشهار اسلامه .... بموجب اشهاد محرر بمكتب توثيق .... بتاريخ .... برقم .... واشهد الحاضر على نفسه انه سبق أن تزوج بالسيدة .... المقيمة حاليا .... بموجب عقد زواج امام بطريركية .... او حاخمخانة .... بتاريخ .... سجل رقم .... وذلك حسب شهادة الزواج المرفقة مع هذا الاشهاد والمؤرخة فى .. ..

كما قرر أنه دخل بزوجته المذكورة وعاشرها معاشرة الأزواج ويرغب الآن فى طلاقها لأول مرة ونطق قائلا « زوجتى ومدخولتى السيدة .... طالق منى طلقة اولى رجعية » .

وقد أفهمناه أن هذا الطلاق يعتبر طلاقا رجعى .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد بطلاق الحاضر السيد « أ » من السيدة ....

الصيغة رقم ٢٧٩

اشهاد باقرار مطلقة بانقضاء عدتها بالحيض ثلاث مرات

Déclaration par une Femme Divorcée de l'Expiration de trois périodes menstruelles

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضرت

السيدة «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها ....
ومقيمة .. ..

وطلبت منا اثبات الآتى :

تقر الحاضرة طائعة مختارة وهى بكامل الاوصاف المعتبرة شرعا انه بعد ان طلقها زوجها « ا » بتاريخ .... على يد .... كالثابت من .... وكان قد دخل بها جاءها الحيض ثلاث مرات كوامل وبهذا انقضت عدتها شرعا واصبحت اجنبية من « ا » المذكور .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرة امام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٨٠

اشهاد باقرار زوج بتجميد النفقة المستحقة عليه بحضور وموافقة زوجته (١)

Délclaration de Reconnaissance par un Mari des Arrérages de la Pension dûe par lui en présence et du Consentement de son Epouse

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « ا » .... بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته ....
ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها ....
ومقيمة .. .. طرف ثان .

وطلبا منا اثبات الآتى :

اقر «ا» طائعا مختارا وهو بكامل الاوصاف المعتبرة شرعا انه بتاريخ .... فرض عليه لزوجته «ب» التى لا تزال على عصمته للآن نفقة قدرها .... شهريا لطعامها ومثلها كل ستة اشهر لكسوتها وذلك فى

(١) ملاحظة : يستحسن تحرير هذا الاشهاد بعقد رسمى حتى يمكن التنفيذ بموجبه دون حاجة لاستصدار حكم به .

القضية رقم .... محكمة .... وانه قد مضى من وقت الفرض للآن مدة .... تجمد خلالها لها عليه فيها نفقة قدرها .... وانه لم يؤد لها متجمد النفقة المذكورة للآن بل هو باق جميعه بذمته لها . ويتعهد بموجب هذا سداد المبلغ لـ«ب» فى ميعاد اقصاه ......او بواقع .... مع قيمة النفقة المستجدة التى تستحق عليه من اليوم والتى يتعهد بدفعها لها فى مواعيدها .

وقد أقرته «ب» على ذلك ووافقت على كل ما جاء بهذا .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين امام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٨١

اقرار مطلقة بقبض مؤخر الصداق

Déclaration par une Femme divorcée d'Encaissement de sa Contre Dot

اقر انا الموقعة ادناه «ب» وانا طائعة مختارة وبكامل الاوصاف المعتبرة شرعا أننى قبضت من مطلقى « ا » جميع مؤخر صداقى البالغ قدره .... بعد طلاقه لى وبذلك اصبحت ذمته بريئة ولا حق لى فى مطالبتى اياه به ولا بشىء منه .

الصيغة رقم ٢٨٢

اشهاد باقرار بفرض نفقة زوجية (١)

Déclaration d'Engagement de payement d'une Pension à l'Epouse

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

السيد «أ» بن .... سن .... وجنسيته .... ومذهبه .... ومقيم ....
....

وطلب منا اثبات الآتى :

يقر الحاضر طائعا مختارا وهو بكامل الاوصاف المعتبرة شرعا انه بتاريخ .... فرض من نفسه على نفسه كنفقة شرعية لزوجته .... التى لا تزال فى عصمته للآن مبلغ .... فى كل شهر لطعامها ومثل ذلك كل ستة اشهر لكسوتها وانه يتعهد بموجب هذا باداء الفرض سالف الذكر بتسميه لها فى مواعيده .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

---

(١) ملاحظة : يستحسن تحرير هذا الاشهاد بعقد رسمى حتى يمكن التنفيذ بموجبه دون حاجة لاستصدار حكم به .

الصيغة رقم ٢٨٣

اقرار من امرأة بسقوط متجمد نفقتها وابطال فرضها

Déclaration par une Epouse de sa Déchéance de la Pension Arriérée et de l'Annulation de son Imposition

أنا الموقعة أدناه السيدة «ب» كريمة .... بن .... ومهنتي .... وجنسيتي .... ومقيمة ....

أقرر بموجب هذا أنه بتاريخ .... فرض لي على زوجي « ا » كنفقة شرعيــة مبلغ .... كل شهر لطعامي ومبلغ .... كل ستة اشهر لكسوتي وانه بعد هذا الفرض اصطلحت مع زوجي المذكور على إبطال الفرض سالف الذكر بقسميه والأكل معــه تموينا وعلى اسقاط متجمد النفقة عن المدة السابقة .

لذا اقر طائعة مختارة وأنا بكامل الأوصاف المعتبرر شرعا انه قد بطل فرض النفقــة المذكورة بنوعيها من اليوم وسقط متجمد النفقة عن المدة التى انقضت حتى الآن واصبح لا حق لي في المطالبة بشيء من النفقة سالفة الذكر .

الصيغة رقم ٢٨٤

اشهاد بنوة رسمى

Déclaration Authentique de Paternité

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : السيد « ا » بن ...... سن ...... ومهنته...... وجنسيته...... ومذهبه ...... سن .... ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : السيدة «ب» كريمة .... بن .... ومهنتها ...... وجنسيتها ...... ومذهبها .... سن .... ومقيمة .... طرف ثان .

وطلبا منا اثبات الآتى :

قررا الحاضران انهما تزوجا ببعضهما بموجب .... وانهما من هذا التاريخ والحياة الزوجية قائمة بينهما وقد رزقا على فراش الزوجية بمولود اسمياه .... وذلك بتاريخ .... ويقرران بأنه ابنــا شرعيا لهما له من الحقوق ما للأبناء على الآباء وعليـــه من الواجبات ما للآباء من الابناء .

وقد اطلعنا على قسيمة زواجهما المؤرخة .... والثابت بها زواجهما امام ....

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد بثبوت بنوة .... للأبوين الحاضرين وبعــد تلاوته على الحاضــرين امام الشاهدين أمضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٨٥

اشـهاد نسب رسمى

Déclaration Authentique de Filiation

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : السيد « أ » بن .... سن .... ومهنته .... وجنسيته .... ومذهبه .... سن ...... ومقيم .... طرف اول .

ثانيا : السيد «ب» المجهول نسبه لأب معين ومهنته .... وجنسيته .... سن .... ومقيم .... طرف ثان .

وطلبا منا اثبات الآتى :

قرر الحاضران بأن «ب» الطـرف الثانى مجهـول النسب لا يعرف نسبه لأب معين وقد اقر « أ » طائعـا مختارا وهوبكامل الاوصاف المعتبرة شرعا بان «ب» الذى حضر معـه ابنه رزق به من فـلانة بسبب عقـد زواج صحيح بينهما وولدته على فراش الزوجيـة وانه بهذا يكون «أ» ابا لـ «ب» ويكون «ب» هـذا ابنا لـ «أ» المذكور وصدق «ب» على جميع ما ذكر واشهد الاثنان الشاهدين الحاضرين على ما صدر منهما جميعه .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد بثبوت نسب «ب» لـ « أ » بعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين امضاه الجميع معنـا .

الصيغة رقم ٢٨٦

اشـهاد باقرار امرأة بسقوط حق الحضانة عنها لتزوجها بأجنبى من الصغير

Déclaration de Reconnaissance par une Femme de sa Déchéance
du Droit de Garde de l'Enfant par suite de son mariage
avec un Etranger à l'Enfant

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضرت

اسيدة «ب» كريمة .... بن .... ومهنتها.......... وجنسيتها .... مقيمة ....
....

وطلبت منا الحاضرة اثبات الآتى :

تقرر الحاضرة أنه سبق أن تزوجت بـ « أ » بعقـد زواج صحيح بينهما ورزقت منه على فراش الزوجيـة بولد صغير فى سن الحضـانة يسمى .... ويبلغ الآن من العمر .... سـنوات تقريبا وان زوجها

المذكور طلقها بتاريخ ...... بموجب ...... وانقضت منه عدتها وتزوجت بعده برجل اجنبى من الصغير يسمى .... ولا تزال فى عصمته للآن وبذلك لا يكون لها حق حضانة ابنها ....المذكور لتزوجها بأجنبى منه وبقائها فى عصمته وانها لما ذكر تقر طائعة مختارة وهى بكامل الأوصاف المعتبرة شرعا بأنه لا حق لها فى حضانة ابنها .... المذكور لتزوجها بـ ....الاجنبى منه .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرة امام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٨٧

شهادة باقرار الأب بأن حق حضانة ابنه لجدته لأمه

Déclaration de Reconnaissance par un Père que le Droit de Garde de l'Enfant appartient à sa grand-mère maternelle

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

اولا : « ا » .... بن .... سن ....ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا : «ب» كريمة .... سن .... ومهنتها .... وجنسيتها .... وديانتها .... ومقيمة .. .. طرف ثان .

وطلب منا الحاضران اثبات الآتى :

يقر الطرف الاول طائعا مختارا وهو بكامل الاوصاف المعتبرة شرعا انه سبق أن تزوج بـ «ب» بعقد زواج صحيح بينهما ورزق منها على فراش الزوجية بولد صغير ما زال فى سن الحضانة مسمى .... وأن زوجته «ج» المذكورة توفيت الى رحمة الله وبموتها أنتقل حق حضانة الولد المذكور للسيدة «ب» جدته لأمه وأن المذكورة خالية من الازواج وعدتهم واهل وصالحة لحضانة الولد المذكور وامينة عليه وأن حق الحضانة لها دون سواها .

وقد صدقته «ب» الطرف الثانى فى جميع ما تقدم .

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضران امام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الصيغة رقم ٢٨٨

اشهاد بوصاية مختارة

Déclaration de Nomination d'un Tuteur

تنسخ ديباجة العقد الرسمى من الصيغة رقم ١٦

حضر كل من :

أولا : السيد « أ » بن .... سن........... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. طرف اول .

ثانيا : السيد «ب» بن .... سن........... ومهنته .... وجنسيته .... وديانته .... ومقيم .. .. طرف ثان .

وطلبا منا اثبات الآتى :

يقرر الطرف الاول بأنه وكل أمر أولاده الصغار بعد وفاته للسيد «ب» ليحافظ عليهم ويقوم بشئونهم وتعليمهم ويسير بهم فى طريق الخير لما يعلمه من انالمذكور خير من يقوم بذلك لاستقامته وعدالته وصلاحه وتقواه لذلك قد أقامه وصيا مختارا على أولاده الصغار بعد وفاته ليحافظ على اموالهم يتصرف فيها بما فيه المصلحة لهم وينفق عليهم منها من غير اسراف ولا تقتير الى انيبلغوا رشدهم .

وقرر «ب» المذكور انه يقبل هذه الوصاية لنفسه والتزم بالقيام بها رجاء رحمة من الله تعالى وثوابه

وبما ذكر تحرر هذا الاشهاد وبعد تلاوته على الحاضرين أمام الشاهدين امضاه الجميع معنا .

الباب الثاني والثلاثون

عقود متنوعة

الصيغة رقم ٢٨٩

إتفاق بوضع منتجات بصالة عرض على ذمة بيعها

Convention de dépôt de produits dans une salle déxpe sition à l'effet de les vendre

انه في يوم : ....

حرر فيما بين :

(١) : .... عن نفسه (أو بصفته مديراً أو ممثلاً لشركة ....)

طرف أول

(٢) : .... عن نفسه (أو بصفته مديراً أو ممثلاً لشركة ....)

طرف ثان

تمهيد

يملك (أ) ... أو يمثل بصفته وكيلاً عن شركة ...... أو بصفته الموزع الوحيد لمنتجات شركة ...... منشأة لإنتاج (أو لبيع) ....

كما يملك (ب) عن نفسه (أو بصفته ....) صالة العرض الكائنة أسفل العمارة ...... (يذكر وصف تفصيلي للعمارة وللصالة وموقعها ومسطحها وأطوالها ...... الخ ......) .

وقد إتفق الطرفان على أن يقوم (أ) بعرض (يذكر نوع المنتجات) لغرض بيعها بصالة عرض (ب) الموضحة تفصيلاً أعلاه وذلك بالشروط الآتية :

المادة الأولى : التمهيد المسطر أعلاه يعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً له .

المادة الثانية : يتولى (أ) عمل جميع التجهيزات والديكورات اللازمة في الصالة طبقاً لأصول الفن لإعدادها لبيع منتجاته بعد عرض مشروع الأعمال المزمع إجراؤها على (ب) لإقراره ويتحمل (أ) بجميع النفقات اللازمة لذلك على ألا يلحق أي جزء بأساسات الصالة أو بالعقار الموجودة به الصالة وأن تتم الأعمال تحت إشراف مهندس نقابي كما يقوم (أ) بتركيب اللافتات واللوحات الإعلامية التي تحمل أسماء المنتجات المعروضة للبيع .

ويمكن إستبدال هذا النص بالآتي :

يلتزم (ب) بأن يدفع من ماله الخاص إيجار الصالة وكافة مصروفاتها من إستهلاك نور وخلافه وأجور موظفي صالة العرض الذين سيتولون عملية البيع وكذا المصاريف اللازمة لإعداد الصالة للغرض الذي خصصت له .

المادة الثالثة : إتفق الطرفان على أن تباع المنتجات التي ستعرض للبيع بالأسعار التي سيتفقان عليها دون إمكان البيع بأسعار تزيد أو تقل عنها .

المادة الرابعة : تعتبر المنتجات التي ستعرض بالصالة ملكاً خاصاً لـ (أ) ومودعة بصفة أمانة طرف (ب) على ذمة بيعها .

ويلتزم (ب) بإخطار مالك العقار الموجود به الصالة بذلك .

المادة الخامسة : يقوم (أ) بالتأمين على المنتجات التي يودعها بالصالة ضد السرقة والحريق .

المادة السادسة : مدة هذا العقد : .... سنة تبدأ من : .... وتنتهي في : ....
وتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديد المدة أو أية مدة مجددة قبل ذلك بـ .... على الأقل بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول .

المادة السابعة : (إذا كان «ب» هو الذي سيشرف على الصالة ويديرها يذكر الآتي) :

يلتزم «ب» بأن يسلم «أ» في اليوم الـ .... على الأكثر من كل شهر المبالغ التي يحصلها من بيع المنتجات في الشهر السابق على أن تخصم من تلك المبالغ نسبة الـ .... ٪ حصته فى مجمل المبيعات وهي النسبة المتفق على احتفاظه بها .

(وإذا كان «أ» هو الذي سيشرف على الصالة ويديرها) يذكر الآتي :

يلتزم «أ» أن يسلم «ب» في اليوم الـ .... على الأكثر من كل شهر نسبة الـ ٪ من مجمل مبيعات الشهر السابق والمتفق على دفعها له .

المادة الثامنة : يلتزم (أ) علاوة على نسبة الـ ٪ من مجمل المبيعات التي تعهد بدفعها إلى (ب) أن يدفع أيضاً إيجار الصالة وكافة مصروفاتها من نور وخلافه وأجور الموظفين الذين يستخدمهم في الصالة .

(ويمكن إستبدال هذا النص بالآتي) :

يلتزم (ب) بأن يدفع من ماله الخاص إيجار الصالة وكافة مصروفاتها من استهلاك نور وخلافه وأجور موظفي الصالة الذي سيتولون عملية البيع .

المادة التاسعة : تمسك دفاتر حسابات منظمة بكافة مبيعات الصالة وتتم المحاسبة على أساسها بين الطرفين .

المادة العاشرة : عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء أجله يقوم (أ) بسحب كافة منتجاته وبإزالة كافة التركيبات التي يكون قد أقامها بالصالة وذلك خلال : .... يوم وبإعادة الصالة إلى ما كانت عليه بعد إصلاح ما تلف فيها كل ذلك بمصروفات على عاتقه .

المادة الحادية عشر : يلتزم كل من المتعاقدين بالضرائب التي يستحق عليه عن نشاطه المالي .

المادة الثانية عشر : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من المتعاقدين نسخة منها ،،،

الصيغة رقم ٢٩٠

مناقصــــــــــة
SOWMISSION

شركـــــة : ....

تحريراً في : ....

السادة / ....

العنـوان : ....

نرجوا إفادتنا لغاية ظهر يوم ....الموافق / / ١٩ ـــ عن أسعاركم لتوريد الآتي بضاعة حاضرة تسليم مخازن شركتنا ـــ شاملة كافة المصاريف والعبوات والوزن الصافي وذلك حسب الشروط الموضحة بعد .

علماً بأن تقدمكم بعطاء في المناقصة يعتبر موافقة شخصية منكم على هذه الشروط .

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام

رقم المسلسل	الصنف ومواصفاته	الكمية المطلوبة
		عدد وحدة

الشـــروط

١) يوضع العطاء داخل ظرف مغلق مبيناً عليه رقم المناقصة وميعاد فتحها .

٢) كل عطاء يصل بعد الميعاد المحدد لفتح المظاريف لا يلتفت إليه .

٣) الشركة غير ملزمة بقبول العطاء الأول ولها الحق في قبول أو رفض أي عطاء بدون إبداء الأسباب كما لها الحق في تجزئة العطاءات .

٤) تقدم عينة للصنف المطلوب قبل الميعاد المحدد لفتح المظاريف مع ختمها بختم المورد أو تمييزها بأية طريقة أخرى موضحاً عليها اسم مقدم العطاء ورقم المناقصة ـــ ويرفض كل عطاء مقدم بدون العينة المطلوبة في حالة النص على ضرورة تقديمها .

٥) مدة سريان العطاء : .... من تاريخ فتح المظاريف ولا يحق سحبه خلال هذه المدة كما لا يحق أيضاً سحب العينات المقدمة من الأصناف المطلوب توريدها ـــ ويعتبر مضي هذه المدة دون إخطار مقدم العطاء بقبول التوريد بمثابة رفض للعطاء المقدم منه ويتعين عليه حينئذ سحب العينات المقدمة منه في ظرف : ... . من تاريخ إعتبار عطائه مرفوضاً بشرط ألا تكون قد استهلكت في التحليل أو التجارب . وبعد إنقضاء هذه المهلة دون سحب العينات يحق للشركة التصرف فيها دون دفع قيمتها .

٦) التعديلات التي يريد مقدم العطاء إدخالها على عطائه يجب أن تصل الشركة قبل الميعاد المحدد لفتح المظاريف ولن يلتفت إلى أي تعديل يرد بعد الميعاد .

٧) يرفض العطاء الذي يكون مبدياً فيه قبول مقدمه تخفيض نسبة محددة أو مئوية من أقل عطاء يقدم .

٨) للشركة الحق في رفض أي عطاء أقترن بتحفظات تضر بمصلحتها .

٩) يجب أن ينص المورد صراحة على مصدر البضاعة (محلية أو مستوردة) مع ذكر الجهة المستوردة منها في حالة إستيرادها من الخارج . وإذا إتضح أنه لم يذكر مصدر البضاعة على حقيقته بقصد الغش يرفض عطاؤه ويرفع اسمه من سجل الموردين .

١٠) للمورد الحق في التقدم في جميع الكميات والأصناف أو بعضها .

١١) في حالة قبول العطاء من أحد الموردين فعليه القيام بالتوريد لمخازن الشركة في مدة لا تتجاوز : .... من تاريخ إخطاره بقبول العطاء إلا إذا نص على غير ذلك . وفي حالة الإمتناع أو التأخير لأي سبب من الأسباب فللشركة الحق في الشراء المباشر من الغير دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار على حسابه ومطالبته بفروق الأسعار إن وجدت بخلاف التعويضات الأخرى .

١٢) يعتبر تقديم العطاء في هذه المناقصة قبول مقدم العطاء لكافة الشروط الواردة بهذه المناقصة .

١٣) يشترط تقديم تأمين ابتدائي قدره ٪ من إجمالي قيمة العطاء يزاد إلى ٪ عند رسو العطاء ويقدم التأمين نقداً لخزينة الشركة أو بشيك مقبول الدفع ـــ وأي عطاء لم يقدم عنه التأمين الابتدائي المطلوب تصرف الشركة النظر عنه .

١٤) محاكم : .... هي المختصة بالفصل في كل نزاع ينشأ بين مقدم العطاء والشركة بخصوص هذه المناقصة .

الصيغة رقم ٢٩١

عقد صيانة

CONTRAT D'ENTRETIEN

انه في يوم : ....

حرر فيما بين : ....

أولاً (أ) .... طرف أول

ثانياً (ب) .... طرف ثان

إتفق الطرفان على الآتي :

المادة الأولى : عهد الطرف الثاني إلى الطرف الأول بصيانة (تبين الآلة أو الشيء المطلوب صيانته) بالتفصيل .

المادة الثانية : يتعهد الطرف الأول بالحضور بنفسه أو بإيفاد مندوبين أو مندوباً عنه مرة كل : .... لفحص الآلة (أو الشيء) المطلوب صيانته وإجراء الصيانة الفنية اللازمة له .

المادة الثالثة : يتعهد الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول ومندوبيه من المعاينة والصيانة في المواعيد المتفق عليها .

المادة الرابعة : تشمل عملية الصيانة في الأوقات المحددة الخدمة العامة مثل التنظيف والغسيل والتشحيم والضبط .

المادة الخامسة : تم هذا الإتفاق نظير مبلغ .... يدفع كل من الطرف الثاني إلى الطرف الأول بموجب إيصالات موقعاً عليها من الأخير .

المادة السادسة : الإصلاحات التي تتطلبها الآلة موضوع الصيانة نتيجة لأي تلف فيها أو نتيجة للحاجة إلى تغيير قطع غيار لا تدخل ضمن نطاق العقد الحالي وتتم المحاسبة عليها بين الطرفين أولاً بأول .

المادة السابعة : مدة هذا العقد : .... تبدأ من : .... وتنتهي في : .... وتتجدد تلقائياً لمدد أخرى مماثلة مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديد العقد بموجب خطاب موصي عليه بعلم الوصول قبل إنتهاء مدة العقد أو أية مدة مجددة بـ .... على الأقل .

المادة الثامنة : تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل من الطرفين نسخة منها للعمل بموجبها ،،،

الطرف الأول   الطرف الثاني

قانون ٨١ لسنة ١٩٧٦

بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء [1]

باسم الشعب

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد اصدرناه :

(المـادة الأولى)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة ، يحظر على غير المصريين سواء أكانوا اشخاصا طبيعيين أم اعتباريين اكتساب ملكية العقارات المبنية او الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية أيا كان سبب اكتساب الملكية عدا الميراث.

ويشمل هذا الحظر الملكية التامة وملكية الرقبة وحقوق الانتفاع ، ويعتبر فى حكم التملك فى تطبيق احكام هذا القانون ، الايجار الذى تزيد مدته على خمسين عاما .

ويقصد بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء فى تطبيق أحكام هذا القانون المبانى والأراضى ولو لم تكن خاضعة لأحكام القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى شأن ضريبة الأطيان أو القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ويقصد بالشخص الاعتبارى غير المصرى ، فى تطبيق أحكام هذا القانون أية شركة ــ أيا كان شكلها القانونى ــ لا يملك المصريون ثلثى رأس مالها على الأقل ، ولو كانت قد انشئت فى مصر طبقا لأحكام القانون المصرى .

(المادة الثانية)

استثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة السابقة ، يجوز لغير المصرى اكتساب ملكية العقارات المبنية والأراضى الفضاء فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة اجنبيـــة لاتخـاذه مقرا لبعثتـها

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٥ بتاريخ ١٩٧٦/٨/٢٦ .

الدبلوماسية أو القنصلية أو لسكني رئيس البعثة وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أوكانت الملكية لاحدى الهيئات او المنظمة الدولية ٠

(ب) فى الحالات التى يوافق عليها مجلس الوزراء والتى تتوافر فيها الشروط الآتية :

١ ــ أن يكون التملك لمرة واحدة بقصد السكنى الخاصة للفرد اولاسرته او لمزاولة نشاطه الخاص ٠

ويقصد بالأسرة الزوجان والأبناء القصر ٠

٢ ــ الا تجاوز مساحة العقار بملحقاته ، لأى من الفرضين المحددين فى البند السابق الف متر مربع ٠

٣ ــ أن يحول عن طريق احد المصارف المرخص اليها نقدا أجنبيا قابلا للتحويل بالسعر الرسمى يعادل قيمة العقار التى يقدر على اساسها الرسم النسبى المستحق على شهر المحرر ٠

٤ ــ الا تكون ملكية العين حصة شائعة مع مصرى ٠

ويجوز لمجلس الوزراء الاستثناء من الشروط المتقدمة كلها أو بعضها ، وذلك فى الحالات التى تقضيها مصالح البلاد القومية او الاقتصادية او متطلبات التنمية الاجتماعية او اعتبارات المجاملة ٠

وفيما عدا هذه الحالات المستثناة ، يجب على غير المصرى الذى يملك ارضا فضاء للاغراض المشار اليها فى البند (ب) ، أن يقيم عليها البناء خلال مدة لا تجاوز سنتين من تاريخ التملك ، وان يستورد المواد اللازمة للبناء ، أو يسدد قيمتها بالنقد الأجنبى القابل للتحويل بالأسعار والشروط التى يحددها وزير الاسكان والتعمير ، واذا لم يتم البناء خلال هذه الفترة جاز للدولة اعادة البيع للغير على حسابه ، ويعوض المالك بما يعادل ثمن الشراء على ان يؤول الفرق بين ثمن الشراء وثمن البيع الى الدولة ٠

وتحتسب مدة السنتين من تاريخ العمل بهذا القانون ، بالنسبة لغير المصريين الذين يمتلكون أراضي فضاء فى هذا التاريخ ٠

(المادة الثالثة)

لايجوز لغير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام البند (ب) من المادة السابقة ان يتصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية قبل مضي خمس سنوات من تاريخ اكتسابه الملكية ٠

(المادة الرابعة)

يقع باطلا كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ولا يجوز شهره ويقع باطلا كل تصرف أبرم بقصد لتحايل على أحكام هـذا القانون ، وكذلك كل شرط يرمى الى ضمان تنفيذ مثل ذلك التصرف الصورى أو الى ترتيب التزام بالتعويض ايا كان نوعه فى حالة عدم تنفيذ التصرف .

ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم بهذا البطلان وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها .

(المادة الخامسة)

مع عدم الاخلال بما نص عليه فى الفقرة الأخيرة من البند (ب) من المادة (٢) وحكم المادة (٣) من هذا القانون ، تبقى التصرفات التى تم شهرها قبل العمل بهذا القانون صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية . اما التصرفات التى لم يتم شهرها قبل العمل بهذا القانون فلا يعتد بها ولا يجوز شهرها الا اذا قدمت بشأنها طلبات شهر مأموريات الشهر العقارى ،او اقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء أو استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٥ .

(المادة السـادسة)

يصدر وزير الاسكان والتعمير القرارات اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون

(المادة السابقة)

مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المشار اليه ، يلغى كل نص يتعلق بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى القضاء كما يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

(المادة الثامنة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشرة .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية فى ١٨ شعبان سنة ١٣٩٦ (١٤ اغسطس سنة ١٩٧٦) .

وزارة الاسكان والتعمير

قرار وزارى رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٧

بالأحكام التنفيذية للقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء

وزير الأسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة .

وعلى القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قــرر

(المادة الأولى)

لا تقبل الطلبات المقدمة من غير المصريين لمأموريات الشهر العقــارى بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ الا فى الحالات الآتية :

(أ) اذا كانت ملكية العقار لحكومة أجنبية لاتخــاذه مقرا لبعثتــها الدبلوماسية او القنصلية أو لسكن رئيس البعثة .

(ب) اذا كانت الملكية لاحدى الهيئات أو المنظمات الدولية .

(جـ) اذا كانت عن تصرفات سبق أن قدمت بشأنها طلبات شهر او أقيمت عنها دعاوى صحة تعاقد أمام القضاء او استخرجت بشأنها تراخيص بناء من الجهات المختصة وذلك كله قبل ٢١ من ديسـمبر سنة ١٩٧٥ .

(د) اذا طلب صاحب الشأن العرض على مجلس الوزراء باستثنائه من كل أو بعض الشروط المنصوص عليها فى الفقرة (ب) فى المادة الثانية من القانون المشار اليه .

(المادة الثانية)

لا يجوز شهر اى تصرف الى غير المصريين يتناول اكتساب ملكية العقارات المبنية أو الأراضى الفضاء فى جمهورية مصر العربية ، كما لا يجوز الترخيص لغير المصريين فى تعليه او استكمال العقارات المبنية او البناء فى الأراضى الفضاء الا بعد تقديم المستندات الآتية :

(أ) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الأشخاص الاعتباريين ٠

تقدم شهادة من مصلحة التسجيل التجارى ، تبين نسبة ملكية المصريين فى راس مال الشخص الاعتبارى ٠

(ب) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من البعثات الدبلوماسية او القنصلية تقدم شهادة من وزارة الخارجية عن توافر شروط المعاملة بالمثل ٠

(جـ) بالنسبة الى الطلبات المقدمة من الهيئات او المنظمات الدوليه تقدم شهادة من وزارة الخارجية بتوافر الصفة ٠ ٠

وفى جميع الأحوال يقدم غير المصرى تعهدا يقر فيه تحت مسئوليته أن ملكيته متفقة مع احكام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ٠

ويجب توافر هذه المستندات سواء قدمت طلبات الشهر او تراخيص البناء من غير المصريين مباشرة أو قدمت باسمهم أو لحسابهم ٠

(المادة الثالثة)

يجب بالنسبة الى الحالات التى تعرض على مجلس الوزراء وفقا للبند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اتباع الاجراءات الآتية :

(أ) يقدم الطلب الى مأمورية الشهر العقارى المختصة مرفقا به المستندات الآتيــة :

(١) طلب الاستثناء من الحظر المنصوص عليه فى المادة الأولى ، يوضح به المبررات الداعية الى طلب الاستثناء ، وخطه واوجه استعمال المبنى او الأراضى الفضاء خلال خمس سنوات ، وما سيتم تنفيذه فعلا من مبان خلال مدة السنتين المنصوص عليها بالقانون مع التعهد بالالتزام بذلك ٠

(٢) بيان من الطالب بكافة العقارات المبنية او الأراضى الفضاء التى يمتلكها فى جمهورية مصر العربية ٠

(٣) اقرار بأن التملك بقصد السكنى الخاصة للطالب أو لأسرته من زوجة واولاده قصر أو لمزاولة نشاطه الخاص ، وفى هذه الحالة يبين نوع النشاط وطبيعته ٠

(٤) اقرار بتحويل نقد أجنبى قابل للتحويل بالسعر الرسمى يعادل قيمة العقار الذى يقدر على أساسها الرسم النسبى المستحق على شهر المحرر مصحوبا بشهادة من أحد المصارف بما يفيد هذا التحويل ٠

(٥) اقرار بعدم وجود حصة شائعة مع مصرى ٠

(٦) شهادة من المحافظة المختصة متضمنة رايها فى الطلب ، مشفوعة بالبيانات الكافية عن العقار المطلوب تملكه من حيث موقعه ووصفه ومساحته واية ايضاحات اخرى ترى المحافظة أنها تعين على البت فى طلب التملك وتصدر هذه الشهادات خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب ، وذلك وفقا للاوضاع والاجراءات التى تقررها كل محافظة ٠

(ب) تحيل مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الطلب والأوراق المرفقة به بعد فحصها وابداء الرأى فيها ، الى وزارة العدل خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا المستندات المطلوبة ٠

وتتولى وزارة العدل خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تلقى الطلب ، اعداد مذكرة بوجهة نظرها فيه ٠ تحيلها الى الأمانة العامة لمجلس الوزراء لتتخذ اجراءات عرضها على مجلس الوزراء ٠

(جـ) تتولى الامانة العامة لمجلس الوزراء اخطار وزارة العدل ومصلحة الشهر العقارى والتوثيق وغيرها من الجهات المعنية ، بمضمون القرار الصادر من مجلس الوزراء فى الطلب ٠

ولا تخضع للاجراءات المتقدمة الحالات التى يرى مجلس الوزراء استثناءها وتقتضيها مصالح البلاد القومية او الاقتصاد أو متطلبات التنمية الاجتماعية أو اعتبارات المجاملة ٠

المادة الرابعة)

تتولى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق ، كما تتولى الجهات الحكومية ووحدات القطاع العام ومختلف اجهزة الدولة المعنية ، ابلاغ المحافظات كل فيما يخصها بالبيانات المتوفرة لديها عن حالات غير المصريين الذين يمتلكون اراضي قضاء في تاريخ العمل بالقانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ٠

كما تتولى ابلاغ المحافظات أولا بأول بحالات تملكهم للاراضي الفضاء بعد هذا التاريخ مما يسرى عليها البند (ب) من المادة الثانية من القانون المذكور

ويكون للمحافظات في سبيل التعرف على كل هذه الحالات ، اتخاذ ما تراه كل محافظة مناسبا ووافيا من الاجراءات التي تحقق حصر الاراضي الفضاء المملوكة لغير المصريين ·

وتتولى كل محافظة مراقبة تنفيذ غير المصري لالتزامه بالبناء خلال المدة المحددة بالمادة الثانية من القانون المشار اليه ، وفي حـــالة المخالفة تتخذ المحافظات الاجراءات اللازمة لاعادة البيع للغير على حساب المخالف ·

(المادة الخامسة)

لا يجوز شهر اى تصرف بأى وجه من وجوه التصرفات الناقلة للملكية يقوم به غير المصرى الذى اكتسب ملكية عقار وفقا لأحكام البند (ب) من المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه قبل مضى خمس سنوات من تاريخ اكتساب الملكية ·

وتتخذ مصلحة الشهر العقارى والتوثيق الاجراءات الضمانات الكفيلة بمراقبة المنع من التصرف خلال الأجل المذكور ·

(المادة السادسة)

لايجوز تملك غير المصريين للعقارات المبنية والاراضى الفضاء ، وفقـا لاحكام القانون رقم ٤٣، لسنة ١٩٧٤ بنظام استثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة الا بعد موافقة الهيئة العامة لاستثمار المال العربى والاجنبى والمناطق الحرة على :

(أ) تأسيس الشركة فى حالة الاشخاص الاعتباريين ·
(ب) المشروع فى حالة الاشخاص الطبيعيين ·

وتعتبر موافقة الهيئة فى الحالات الخاضعة للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ المذكورة ، شرطا لازما لشهر التصرف او استخراج موافقات وتراخيص البنـــاء ·

(المادة السابعة)

تختص لجنة توجيه اعمال البناء بوزارة الاسكان والتعمير ، بنظر طلبات البناء المقدمة من غير المصريين تطبيقا لأحكـام القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه ·

وتتولى البت فى هذه الطلبات خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها وتخطر فورا الجهة المحلية المختصة بهذه الطلبات والقرارات الصادرة فى شأنها

وتتولى الجهة المحلية المختصة بشئون التنظيم البت فى طلبات تراخيص البناء الخاصة بغير المصريين خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطارها بموافقة البناء ٠

(المادة الثامنة)

مع مراعاة حكم المادة الثانية من القانون رقم ٨١ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه اذا رغب غير المصرى فى الحصول من داخل البلاد على المواد اللازمة للبناء التى تقدركمياتهامع تراخيص البناءوتوزع بمعرفةاجهزة الدولة اوتحت اشرافها فلا يجوز له ذلك الا بمقتضى حصص من وزارة الاسكان والتعمير دون اية اعانة فى السعر وبعد تحمل كافة الضرائب والرسوم الجمركية ٠

وفى هذه الحالة تؤدى قيمة المواد بالنقد الاجنبى القابل للتحويل بالسعر الرسمى دون اية اعانة فى السعر وبعد تحميله جميع الضرائب والرسوم الجمركية ٠

(المادة التاسعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره ٠

تحريرا فى ١٥ صفر سنة ١٣٩٧ (٣ فبراير سنة ١٩٧٧)

المهندس حسن محمد حسن

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقارى (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

المادة الأولى

تضاف ثلاث فقرات جديدة الى نص المادة ٩ وفقرة جديدة الى نص كل من المواد ١٠ ، ١٦ ، ٢٣ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى، بالنصوص الآتية :

مادة ٩ ـ (فقرات جديدة)

« ويجوز لمن حصل مع آخرين على حكم نهائى مثبت لحق من هذه الحقوق أن يطلب قصر التسجيل على القدر الذى قضى له به ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على العقارات المقضى له بها فى قسم أو ناحية معينة »

ويجوز لمن حصل على حكم نهائى لصالحه أن يطلب قصر التسجيل على القدر المقضى له به فى قسم أو ناحية معينة

ولا تسرى الفقرتان السابقتان اذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة ٠

مادة ١٠ ـ فقرة جديدة

ويجوز للشريك الذى حصل على حكم نهائى بالقسمة أو بصحة التعاقد على القسمة أن يطلب قصر التسجيل على حصته ما لم يترتب على هذا الشهر انهاء حالة الشيوع ، كما يجوز له أن يطلب قصر التسجيل على نصيبه فى قسم أو ناحية معينة ٠ وعلى المكتب الذى تم فيه التسجيل أن يخطر مكاتب الشهر التى تقع بدائرتها باقى العقارات موضوع القسمة للتأشير بذلك ٠

مادة ١٦ ـ فقرة جديدة

ويتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام

مادة ٢٣ ـ فقرة جديدة

وذلك كله بشرط عدم تعارض هذه المحررات مع مستندات المالك الحقيقى ٠

(١) الجريدة الرسمية العدد ١٤ بتاريخ أول ابريل ١٩٧٦

المادة الثانية

تضاف الى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار اليه ، مواد جديدة بأرقام ٢٣ مكررا ، ٢٧ مكررا ، ٣٦ مكررا ، ٥٣ مكررا بالنصوص الآتية :

مادة ٢٣ مكررا — اذا كان أصل الملكية أو الحق العينى محل طلب الشهر لا تستند الى أحد المحررات المنصوص عليها في المادة السابقة وطلب صاحب الشأن اسناده الى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ، فعلى المأمورية تحقيق وضع اليد للتثبيت من مدى توافر شروطه وفقا لأحكام القانون المدنى ثم تحيل الطلب الى مكتب الشهر مشفوعا برأيها ٠

وتتولى لجنة تشكل بمكتب الشهر برياسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين النظر فى الطلب والاعتراضات المقدمة بشأنه ، وتصدر قرارها مسببا بقبول الطلب أو رفضه

وتبين اللائحة التنفيذية الاجراءات التى تتبع فى تحقيق وضع اليد ، والمستندات الواجب تقديمها وطرق النشر والاعلان وكيفية الاعتراض أمام اللجنة ٠

ويستحق على الطلب رسم نسبى قدره (١٪) من قيمة العقار أو الحق العينى موضوع الطلب ، فضلا عن مصروفات النشر والانتقال ٠

ولا تسرى أحكام الفقرات السابقة على العقارات المنصوص عليها فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى ولا الأراضى الفضاء ٠ كما لا تخل أحكام هذه المادة بحق ذوى الشأن في الالتجاء الى القضاء العادى للمنازعة فى موضوع الطلب ٠

مادة ٢٧ مكررا — لصاحب الشأن عند الاقتضاء أن يستصدر أمرا على عريضة من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار موضوع اجراءات الشهر بالترخيص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول على البيانات والمعلومات اللازمة لاجراء الشهر وأن يستصحب من يعاونه فى ذلك

مادة ٣٦ مكررا — كل من توصل أو شارك فى شهر محرر بقصد سلب ملكية عقار مملوك للغير أو ترتيب حق عينى عليه يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه وذلك مع عدم الاخلال بأى عقوبة أشد يقضى بها قانون آخر ٠ ويعاقب على الشروع فى هذه الجريمة بما لا يجاوز نصف الحد الأقصى للعقوبة المقررة ٠٠

مادة ٥٣ مكررا – يجب على الموظفين المختصين ، فى أية جهة كانت ، تقديم البيانات والأوراق التى تطلبها جهات الشهر العقارى خلال عشرين يوما من تاريخ طلبها .

ويجوز لأمين مكتب الشهر فى الحالات التى يتعين فيها الحصول على بيانات لا تتصل بالملكية أو الحقوق العينية الأخرى ، من جهة ادارية أو استطلاع رأيها قبل اجراء الشهر أن يأذن بالمضى فى الاجراءات بعد فوات شهر من تاريخ وصول اخطار الى تلك الجهة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم وصول ، ويجوز مد هـذا الأجل اذا قامت أسباب تبرر ذلك .

المادة الثالثة

يستبدل بنصوص المواد ٦ ، ٨ ، ١٧ ، ٢١ ، ٢٢ بند سادسا ، ٢٤ فقرة أولى ، ٣٥ فقرة ثالثة ورابعة ، ٣٩ فقرة أخيرة ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٧ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار اليه النصوص الآتية :

مادة ٦ – تقوم مكاتب الشهر بما يأتى :

١ – مراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات المختصة بالصلاحية للشهر .

٢ – اثبات المحررات فى دفاتر الشهر والتأشير عليها بما يفيد شهرها

٣ – تصوير المحررات التى يطلب شهرها .

٤ – حفظ أصول المحررات التى تشهر وموافاة الجهات المختصة بصور منها

٥ – اعداد فهارس للمحررات التى تشهر .

٦ – التأشيرات الهامشية وارسال صور منها للمكتب الرئيسى .

٧ – اعطاء الشهادات العقارية .

٨ – اعطاء صور من المحررات التى تم شهرها ومرفقاتها

٩ – الترخيص بالاطلاع (الكشف النظرى)

كما تعتبر مكاتب الشهر جهة خبرة فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية .

مادة ٨ – يصدر وزير العدل قرارا باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وتنظم

اللائحة دفاتر الشهر ودفاتر الفهارس ، كما تبين التنظيم الداخلي لمكاتب الشهر العقارى والمأموريات التابعة لها وسير العمل فيها ٠

مادة ١٧ — يترتب على تسجيل الدعاوى المذكورة بالمادة ١٥ أو التأشير بها أن حق المدعى اذا ما تقرر بحكم مؤشر به طبقا للقانون يكون حجة على من ترتبت لهم حقوق عينية ابتداء من تاريخ تسجيل الدعاوى أو التأشير بها ٠

ولا يكون هذا الحق حجة على الغير الذى كسب حقه بحسن نية قبل التأشير أو التسجيل المنصوص عليهما فى الفقرة السابقة ٠

ولا يسرى حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الأحكام التى يتم التأشير بها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا القانون أيهما أطول .

مادة ٢١ — تقدم طلبات الشهر للمأمورية التى يقع العقار فى دائرةاختصاصها على النموذج الذى يعد لذلك ، ويصدر به قرار من وزير العدل نظير رسم لا يجاوز مائتين وخمسين مليما ٠ ويجوز تقديم الطلبات على غير هذا النموذج ٠ ويجب أن يكون موقعا على هذه الطلبات من المتصرف أو المتصرف له فى العقود والاشهادات أو ممن يكون المحرر لصالحه فى غير ذلك من المحررات كأوراق الاجراءات وصحف الدعاوى والأحكام ٠

مادة ٢٢ — (سادسا) البيانات الخاصة بأصل حق الملكية أما الحق العينى محل التصرف وذلك فى العقود والاشهادات ، وكذلك أحكام صحة التعاقد والقسمة وتثبيت الملكية اذا بنيت على الاقرار بأصل الحق أو التسليم للمدعى بطلباته ، وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم واثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة وأوامر الاختصاص ٠

ويجب أن تشتمل هذه البيانات على اسم المالك أو صاحب الحق العينى السابق وسبب انتقال الملكية أو الحق العينى ورقم وتاريخ شهر سند الملكية أو الحق العينى اذا كان مشهرا ٠

مادة ٢٤ — (فقرة أولى) يؤدى رسم قدره مائتا قرش عند تقديم الطلب ٠

مادة ٢٥ — (فقرة ثالثة ورابعة) .
ويصدر القاضى بعد سماع ايضاحات صاحب الشأن ومكتب الشهر العقارى

قرارا مسببا خلال أسبوع من رفع الأمر اليه بابقاء الرقم الوقتى بصفة دائمة أو بالغائه تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لشهر المحرر أو القائمة ·

ويكون القرار الصادر فى هذا الشأن نهائيا ·

مادة ٣٩ ـ (فقرة أخيرة)

ويصدر القاضى قراره على النحو المبين بالمادة ٣٥ تبعا لتحقق أو تخلف الشروط التى يتطلب القانون توافرها لاجراء التأشير · ويكون قراره نهائيا ·

مادة ٤٨ ـ يقدم الطلب الخاص بشهر حق الارث للمأمورية التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها ويجب أن يكون موقعا من الوارث طالب الشهر أو من يقوم مقامه أو من ذى شأن وأن يشتمل على اسم المورث ولقبه واسم أبيه وجده لأبيه وديانته وجنسيته ومحل اقامته وتاريخ ومحل وفاته وأسماء ورثته وألقابهم وسنهم وجنسياتهم ومحل اقامتهم وأسماء آبائهم وأجدادهم لآبائهم والبيانات المتعلقة بالعقار والحقوق العينية المقررة عليه والبيانات الخاصة بالتكليف وبأصل ملكية المورث وذلك وفقا للبنود ثالثا وخامسا وسادسا وسابعا من المادة ٢٢

مادة ٤٩ ـ يجب أن يرفق بالطلب الأوراق الآتية :

١ ـ الاشهاد الشرعى أو الحكم أو غير ذلك من المستندات المثبتة لحق الارث

٢ ـ ما يثبت صفة من يقوم مقام الطالب ان وجد

٣ ـ كشوف رسمية عن عقارات المورث مستخرجة من دفاتر التكليف وضريبة العقارات المبنية ·

٤ ـ سندات ملكية المورث للعقارات المذكورة على أن يراعى فى شأنها حكم المادة ٢٣ · فاذا تعذر تقديمها فتتبع الأحكام الواردة فى المادة ٢٣ « مكررا » ، واذا كان أصل ملكية المورث هو الميراث فيرفق بالطلب المستند المثبت لحق الارث ·

مادة ٥٧ ـ استثناء من أحكام الباب الثالث من هذا القانون يجوز أن تشهر بطريق الايداع على الوجه المبين باللائحة التنفيذية ، المحررات التى تجيز القوانين الأخرى شهرها بهذا الطريق ·

المادة الرابعة

تلغى المادة ٣ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المشار اليه ٠

المادة الخامسة

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد ثلاثين يوما من تاريخ نشره ٠

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ٠

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٢ ربيع الأول سنة ١٣٩٦ (٢٣ مارس سنة ١٩٧٦) ٠

أنور السادات

مذكرة ايضاحية لمشروع قانون

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦

بتنظيم الشهر العقارى

يأتى قانون الشهر العقارى فى مقدمة القوانين التى تمس مصالح الجماهير فهو ينظم شأنا هاما من شئونهم حينما ينزلون على حكمه بوجوب شهر تصرفاتهم التى ترد على عقاراتهم ، ولئن كانت الغاية من الشهر هى تحقيق مصلحة عامة تتمثل فى تهيئة سبيل العلم للكافة بما وقع من تصرفات على العقارات التى يتعاملون فيها فان السبيل الى تحقيق تلك الغاية ينبغى أن يكون ميسرا بعيدا عن التعقيد لا يحمل ذوى الشأن مالا يطيقون ·

ومن ثم ، وبعد أن مضت على صدور قانون الشهر العقارى وتطبيقه زهاء الثلاثين عاما ، فقد جرت مراجعة أحكامه على ضوء ما كشف عنه التطبيق لتعديل ما تدعو الحاجة الى تعديله من هذه الأحكام أو تدارك أوجه النقص فيها ·

وفيما يلى بيان بالأحكام التى استحدثها المشروع وتلك التى تناولها بالتعديل :

١ ـ أضاف المشروع بندا جديدا برقم (١) الى المادة (٦) نص على قيام مكاتب الشهر بمراجعة المحررات المقدمة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها بالصلاحية للشهر من المأموريات المختصة ، وقد دعا الى اضافة هذا الحكم أن المراجعة الفنية بالنسبة لطلبات الشهر كانت تتم فى المأموريات على أن العمل قد جرى على مراجعة المحررات بمكاتب الشهر عند تقديمها للشهر مع أن القانون لم يكن ينص على هذه المراجعة فى المكاتب وذلك زيادة فى الحيطة والحرص على سلامة الحقوق المثبتة فى تلك المحررات ، ولما قد يطرأ من أسباب مانعة للشهر بعد التأشير على مشروعاتها من المأموريات بالصلاحية للشهر كصدور قانون بمنع التصرف أو مضى مدة على تاريخ تقديم طلب الشهر أو عدم استكمال المحرر لجميع توقيعات أصحاب الشأن فيه ، ومن أجل ما تقدم فقد رؤى تقنين ما جرى عليه العمل فى هذا الشأن بالنص على قيام مكاتب الشهر بهذه المراجعة ، وقد ترتب على اضافة هذا البند تعديل أرقام سائر بنود المادة المذكورة ·

كما أجاز المشروع فى البند (٨) من تلك المادة لمكاتب الشهر اعطاء

صور من مرفقات المحررات التى تم شهرها فى حين أن النص القائم يجيز اعطاء صور المحررات التى شهرت دون مرفقاتها ، وقد قصد بهذا التعديل تمكين أصحاب الشأن من الحصول على ما يريدون من صور لمرفقات المحررات التى تم شهرها بتقدير أنه وقد قدم أصل المرفقات فانه يغدو من حق أصحاب الشأن الحصول على صور لها .

وقد أضاف المشروع فقرة جديدة للمادة (٦) تقرر اعتبار مكاتب الشهر جهة خبرة فيما يطلب اليها دراسته من الجهات القضائية وذلك بالنسبة الى الحقوق العينية العقارية وذلك معاونة لتلك الجهات فى هذا الشأن باعتبار أن مكاتب الشهر بحكم طبيعة عملها جهة خبرة فى هذا المجال .

٢ ـ توفيرا للمرونة وأخذا بما تجرى عليه القوانين فقد رؤى أن تصدر اللائحة التنفيذية بقرار من وزير العدل بدلا من قرار من رئيس الجمهورية وذلك بتعديل المادة الثامنة من القانون القائم بما يحقق هذا الفرض .

٣ ـ استحدث المشروع فى المادتين ٩ ، ١٠ أحكاما أجاز بمقتضاها لمن يحصل على حكم مع آخرين مثبت لحق من الحقوق العينية الأصلية أو حكم بالقسمة أو بصحة التعاقد عليها أن يطلب قصر الشهر على القدر الذى قضى له به أو على نصيبه فى ناحية معينة بالنسبة للأراضى الزراعية أو قسم معين بالنسبة للعقارات الكائنة بالمدن وذلك تيسيرا عليه حتى لا يلزم بدفع رسوم الشهر عن كامل أنصبة الشركاء على نحو ما يجرى به العمل فى ظل القانون القائم كما رئى أن يستفيد من هذه التيسيرات من صدر لصالحه حكم بمفرده دون اشتراكه مع آخرين ، ونص المشروع على عدم سريان الأحكام السابقة اذا كان التصرف المقضى به من عقود المقايضة لأن ذلك يتنافى مع طبيعة عقد المقايضة باعتبار أنه فى حقيقته بيع وشراء بالنسبة لكلا الطرفين المتقايضين .

٤ ـ اضاف المشروع فقرة جديدة للمادة (١٦) من القانون القائم تنص على أن يتم التأشير بالنسبة للأحكام الواجب تسجيلها عقب تسجيل هذه الأحكام، ومؤدى ذلك أنه لا يغنى التأشير المشار اليه فى الفقرة الأولى من المادة (١٦)عن وجوب تسجيل الأحكام النهائية المشار اليها عملا بالمادتين ٩، ١٠ من القانون وذلك حتى ينتج التسجيل آثاره القانونية فى شأن نقل الملكية فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير ، اذ يقتصر أثر التأشير عند اجرائه وفقا للمادة (١٧) من القانون على احداث الاثر الرجعى للاحتجاج بالحق

الصادر به الحكم الى تاريخ شهر عريضة الدعوى . ولذلك فانه يتعين عند تقديم هذه الاحكام للتأشير بمقتضاها على النحو سالف الايضاح ضرورة أن تكون تلك الأحكام قد سبق شهرها بطريق التسجيل عملا بأحكام المادتين ٩ ، ١٠.

وحكمة هذه الاضافة ازالة أى لبس قد يثور فى أذهان أصحاب الشأن من أن التأشير بمنطوق الأحكام النهائية فى هامش تسجيل صحف دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية بالتطبيق للمادة ١٦ يغنى عن تسجيلها وهو ما يتعارض مع حكم المادتين ٩ ، ١٠ سالفتى الذكر .

٥ ـ أثبت الواقع العملى أن كثيرا من أصحاب الشأن فى دعاوى صحة التعاقد يكتفون بتسجيل الصحيفة ولا يقومون بتسجيل الحكم والتأشير به بعد ذلك اعتمادا منهم على أن تسجيله والتأشير به جائز فى أى وقت وأنهم لن يضاروا بسبب هذا التراخى لأن التأشير بالحكم بعد تسجيله سوف يرجع أثره الى وقت تسجيل صحيفة الدعوى وهو أمر أدى الى اضطراب المعاملات وعدم استقرارها ولذا فقد رؤى التدخل لوضع حد زمنى لا يجوز بعده لصاحب الشأن أن يستفيد من الأثر الرجعى . ولهذا فقد استحدث المشروع حكما يقضى بعدم سريان الأثر الرجعى الذى تقرره الفقرة الأولى من المادة ١٧ من القانون القائم على الأحكام التى يتم التأشير بها بعدمضى خمس سنوات من تاريخ صيرورتها نهائية أو من تاريخ العمل بهذا الحكم المستحدث أيهما أطول .

٦ ـ تمكينا لأصحاب الشأن الذين يقدمون طلبات الشهر بأنفسهم من التعرف على البيانات اللازمة وما يجب تقديمه من مستندات ومعاونة لهم فى انجاز ما يطلب منهم ، نص المشروع فى المادة (٢١) على تقديم طلبات الشهر للمأمورية على النموذج الذى يعد لذلك ويصدر به قرار من وزير العدل وحدد رسما ضئيلا مقابل النموذج مما لا يتجاوز مائتين وخمسين مليما حتى لا يرهق أصحاب الشأن . وجعل تقديم طلب الشهر على هذا النموذج جوازيا .

٧ ـ رؤى النص فى البند سادسا من المادة (٢٢) من القانون القائم على بيان أصل الملكية أو الحق العينى محل التصرف بالنسبة لأحكام القسمة وتثبيت الملكية اذا بنيت على الاقرار بأصل الحق أو على التسليم للمدعى بطلباته وأحكام توثيق الصلح بين الخصوم أو اثبات ما اتفقوا عليه فى محضر الجلسة وذلك تقنينا لما جرى عليه العمل من بحث أصل الملكية

أو الحق العينى محل التصرف بالنسبة لهذه الأحكام قياسا على أحكام صحة التعاقد المنصوص عليها صراحة فى النص القائم ، باعتبار أن المحاكم لا تبحث أصل الملكية أو الحق العينى فى هذا النوع من الأحكام ، كما قصد بهذا الحكم المستحدث القضاء على محاولات عصابات اغتصاب العقارات للاستيلاء على أملاك الغير دون وجه مشروع ٠

كما استلزمت المادة بحث ملكية المدين بالنسبة لأوامر الاختصاص استنادا الى ما توجبه المادة ١٠٨٨ من القانون المدنى من أن يكون العقار محل الاختصاص مملوكا للمدين وقت القيد ، ولأن مستندات ملكية المدين للعقار قد لا تعرض على القاضى الآمر ٠

٨ ـ أضاف المشروع فقرة جديدة الى المادة (٢٣) يكون بمقتضاها لمصلحة الشهر العقارى المفاضلة بين المحررات والاعتداد بالمحرر الصادر من صاحب الحق الحقيقى دون المحرر الصادر من غيره ولو كان مشهرا ، ذلك أنه لا يكفى فى نظام التسجيل الشخصى أن يكون المحرر مشهرا حتى ينتقل الحق الوارد به وانما يجب كذلك أن يكون التصرف صادرا من صاحب الحق اذ أن الاشهار لا يصحح التصرف الباطل ٠ وقد استهدف هذا التعديل حماية الملاك وغيرهم من أصحاب الحقوق العينية بعد أن ثبت أن بعض عصابات اغتصاب الأراضى قد توصلت الى شهر المحررات بالرغم من صدورها من غير مالك أو صاحب حق عن طريق الشهر المؤقت أو غير ذلك من الطرق ، كما أن بعض المحررات شهرت خطأ اذ أن السجلات فى ظل نظام الشهر الحالى لا توصل أحيانا الى معرفة صاحب الحق الحقيقى ، وتصحيحا لهذه الأوضاع والتزاما بالمبادىء المتقدمة فقد جرى العمل بمصلحة الشهر العقارى ــ بناء على ما أفتى به مجلس الدولة ــ على عدم الاعتداد فى بحث أصل الملكية أو الحقوق العينية بالمحررات المشهرة اذا كانت تتعارض مع مستندات المالك الحقيقى أو صاحب الحق ٠

٩ ـ تمكينا لأصحاب الشأن من التصرف فى العقارات المملوكة لهم أو اشهار ملكيتهم لها وسائر حقوقهم العينية عليها استحدث المشروع مادة جديدة برقم (٢٣) مكررا تعالج الحالات التى لا يكون فيها أصل الملكية أو الحق العينى مستندا الى أحد المحررات المبينة فى المادة (٢٣) كما لو تعذر تقديم هذه المحررات أو كانت غير موجودة أصلا وطلب أصحاب الشأن اسناد حقوقهم الى وضع اليد المدة الطويلة المكسب للملكية ٠ فنص الحكم المستحدث على تحرير محضر تحقيق فى الطبيعة يباشرة رئيس المأمورية المختصة لاثبات وضع يد الطالب أو سلفه مدة خمس عشرة سنة سابقة

على تاريخ تقديم الطلب ، وحماية لحقوق الغير وحتى يحاط الكافة علما بمحضر التحقيق فقد رئى النص على النشر عن التحقيق ونتيجته والاعلان عن ذلك وأجيز لكل ذى مصلحة الاعتراض على التحقيق ونتيجته خلال مدة معينة وذلك وفقا للاجراءات والمواعيد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وغنى عن البيان أن وضع اليد المعنى فى هذا النص هو وضع اليد الهادىء الظاهر المستمر وبنية التملك وطبقا للشروط والأحكام التى بينها القانون المدنى .

وتعزيزا لمحضر تحقيق وضع اليد سالف الذكر فقد نص على ضرورة تقديم كشوف رسمية تثبت ورود العقار فى تكليف الطالب أو سلفه مدة خمس عشرة سنة سابقة وحتى تقديم الطلب - وعلة اشتراط هذا الحكم هو ما ينطوى عليه ذلك من قرينة بقاء العقار فى تكليف الطالب أو سلفه حتى تاريخ تقديم الطلب وأنه لم ينتقل الى تكليف غيره .

وبالنسبة الى العقارات الكائنة بمساكن القرى التى لا تخضع لضريبة العقارات المبنية فقد رأى المشروع أن يكتفى فى شأنها بتحرير محضر تحقيق فى الطبيعة يؤكد وضع يد الطالب أو سلفه مدة خمس عشرة سنة سابقة على الطلب ، ذلك أن هذه العقارات غير مقيدة فى دفاتر التكليف ولا يحتفظ أصحابها بمستندات ملكيتها وان احتفظوا بها فلا يقومون بشهرها فضلا عن أن هذه العقارات ليس لها خرائط تحددها .

وقد رؤى ضمانا لسلامة البحث فى هذه الحالات أن يسند أمره الى لجنة تعقد بمكتب الشهر المختص برئاسة أمين المكتب وعضوية أقدم اثنين من الأمناء المساعدين والأعضاء الفنيين بالمكتب. وتصدر اللجنة قرارها بعد اطلاعها على محضر التحقيق وسائر الأوراق بقبول الطلب أو رفضه مع وجوب ان يكون هذا القرار مسببا فى جميع الاحوال .

وتشجيعا لأصحاب الشأن الى سلوك هذا السبيل الذى قد يغنيهم عن الالتجاء الى القضاء جعل الرسم الذى يؤدى فى هذه الحالة بواقع ١٪ (واحد فى المائة) من قيمة العقار موضوع الطلب . وقد روعى فى تقدير هذا الرسم النزول به الى أدنى حد ممكن بحيث يقل عن أى رسم نسبى يستحق على الدعاوى التى تقام أمام المحاكم فى هذا الشأن . على أن تقدير الرسم على هذا النحو لا يعفى أصحاب الشأن من التزامهم بسداد مايستحق من مصروفات كمصاريف النشر والانتقال . وغنى عن البيان أنه يتبع

فى تقدير الرسم سالف الذكر القواعد المقررة بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ برسوم التوثيق والشهر ٠

وقد استثنى المشروع من حكم هذه المادة العقارات المنصوص عليها فى المادة ٩٧٠ من القانون المدنى والتى لا يجوز تملكها بالتقادم وهى العقارات المملوكة للدولة أو الاشخاص الاعتبارية العامة أو الوحدات الاقتصادية التابعة للمؤسسات والهيئات العامة وشركات القطاع العام التابعة لأيهما والأوقاف الخيرية ، وكذلك بالنسبة لحقوق الارث اذ لا تكتسب بالتقادم الا اذا دامت حيازتها مدة ثلاث وثلاثين سنة ، كما لم ير المشروع أن يمد الأحكام التى استحدثها فى هذا النص الى العقارات والحقوق التى تكون محلا لمحررات مشهرة باعتبار أن مثل هذه العقارات والحقوق لها أصحابها المعروفون ومن ثم رئى أن يترك بحث اكتسابها بالتقادم الى القضاء ٠

وبالنسبة للأراضى الفضاء فقد رئى ألا يشملها كذلك حكم هذا النص المستحدث اذ أنها لا ترد عادة فى دفاتر المكلفات ولأنها كانت مرتعا خصبا لعصابات اغتصاب العقارات لسهولة اثبات وضع اليد عليها عن طريق الشهود فى غفلة من أصحابها ، فلا يسوغ قياسها على العقارات الكائنة ٠ بمساكن القرى المعفاة من ضريبة العقارات المبنية والتى لم يعد لها دفاتر تكليف اذ يضع كل مالك فى القرية عادة يده على مسكنه ٠

١٠ ـ وقد رأى المشروع جعل الرسم الذى يؤدى عند تقديم طلب الشهر مائتا قرش بدلا من مائة قرش كما هو مقرر حاليا ، وذلك حتى يتناسب الرسم مع ارتفاع تكاليف الخدمات التى تؤديها مصلحة الشهر العقارى والتوثيق، وقد اقتضى ذلك تعديل الفقرة الأولى من المادة ٢٤ من القانون بما يحقق هذا الغرض ٠

١١ ـ استحدث المشروع مادة رقم (٢٧) مكررا تجيز لصاحب الشأن أن يستصدر من قاضى الامور الوقتية أمرا على عريضة يرخص للموظف المختص بدخول العقار لمعاينته والحصول على البيانات اللازمة لاجراءات الشهر ، وذلك للتغلب على الاعتراض على دخول الموظف ذلك العقار ٠

١٢ ـ عدل المشروع الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٣٥ من القانون القائم بما يوجب على القاضى سماع ايضاحات صاحب الشأن للوقوف على الأسانيد التى يبنى عليها تظلمه وكذلك ايضاحات مكتب الشهر العقارى

المختص بما يتيح له الالمام بجميع جوانب الموضوع المطروح عليه وليجيء قراره سليما ·

وحرصا على مصالح أصحاب الشأن التى تستدعى اتاحة الوقت الكافى للقاضي للدراسة والفحص قبل اصدار قراره ورغبة فى انهاء اجراءات هذه المنازعة فى أقرب وقت استقرارا للحقوق فقد رؤى للتوفيق بين هذين الاعتبارين أن يصدر القاضى قرارا مسببا خلال أسبوع من رفع الأمر اليه ·

١٣ ـ استحدث المشروع مادة برقم ٣٦ مكررا تنص على تجريم الأفعال التى تقوم بها عادة عصابات اغتصاب العقارات والتى لا تكون جريمتى النصب والتزوير لعدم توافر أركانهما وذلك على غرار نص المادة ٦٥ من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٦٤ بنظام السجل العينى ، ذلك أن الجريمة التى تضمنها المشروع تتوافر أركانها بمجرد التوصل الى شهر محرر ناقل للملكية أو مرتب لحق عينى مع علم الفاعل بأن ذلك العقار أو الحق العينى مملوك للغير كما تضمن النص العقاب على الشروع وذلك حتى لا يفلت الجانى من العقاب بأية صورة ·

١٤ ـ أجرى المشروع تعديل الفقرة الثانية من المادة ٣٩ من القانون القائم بما يتفق مع التعديل الوارد فى المادة ٣٥ ليكون الحكم واحدا فى الحالتين ·

١٥ ـ وقد رؤى تعديل المادتين ٤٨ ، ٤٩ من القانون القائم والخاصين بشهر حق الارث ، وذلك باستبعاد ما ورد فيهما بشأن رسم الأيلولة ، اذ أن تعليق السير فى اجراءات طلب شهرحق الارث على تقديم شهادة بالبيانات المتعلقة برسم الأيلولةفيه عرقلةالاجراءات دونمبرر،لأن شهرهذاالحقاجراء سابق استلزمه القانون قبل شهر أى تصرف صادر من الورثة ولأنه يلزم تقديم هذه الشهادة عند شهر أى تصرف من وارث فى التركة وذلك ما يتفق وأحكام القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ بفرض رسم أيلولة على التركات ·

١٦ ـ أثبت العمل ان كثيرا من الجهات الادارية ـ بناءعلى قوانين أو تعليمات ـ تطلب من جهات الشهر عدم المضى فى اجراءات الشهر بالنسبة لعقار معين الا بعد الحصول على بيانات منها أو الرجوع اليها لاستطلاع رأيها · وعندما تطلب مكاتب أو مأموريات الشهر العقارى رأى هذه الجهات بالنسبة لما قدم اليها من طلبات أو محررات بشأن هذا العقار تتوانى هذه

الجهات فى الموافاة بالبيانات أو فى ابداء رأيها مما يترتب عليه تعطيـــل اجراءات الشهر وتعرض أسبقية الطلبات للسقوط مما كان مثار شكوى أصحاب الشأن ، ولذلك فقد حرص المشروع على علاج هذه الحالة بانجاز الطلبات فى وقت ملائم ملافاة للأضرار التى قد تنشأ عن التراخى وذلك باستحداث مادة جديدة برقم ٥٣ مكررا توجب على الموظفين المختصين فى كافة الجهات موافاة جهات الشهر بما تطلبه من بيانات وأوراق خـــلال عشرين يوما من طلبها ، وبطبيعة الحال فان مخالفة هذا الحكم يؤدى الى مساءلة المخالف تأديبيا ، فاذا لم تقم الجهـــة الادارية بتقـــديم البيانات والأوراق المطلوبة منها أو موافاة جهات الشهر برأيها خلال المدة الســابقة وكانت هذه البيانات أو الأوراق أو الرأى المطلوب لا يتصل ببحث الملكية أو الحقوق العينية الأخرى جاز الاذن بالمضى فى اجراءات الشهر ، وجعل هذا الاذن من اختصاص أمين مكتب الشهر ضمانا لحسن التقدير ، كمـا اشترط أن يسبق الاذن بالمضى فى الاجراءات فوات شهر من تاريخ وصول اخطار بعلم الوصول الى الجهة الادارية حتى لا يكون لتلك الجهة أى عذر بعد ذلك ٠ كما رؤى اجازة مد هذا الأجل اذا قامت أسباب تبرز ذلك وهو أمر متروك تقديره لأمين مكتب الشهر ٠

١٧ ـ أجرى المشروع تعديل المادة ٥٧ من القانون القائم التى تجيز الشـــهر بطريق الايداع بالنسبة الى المحررات التى ثبت تاريخها قبل سنة ١٩٢٤ عن غير طريق وجود توقيع أو ختم لانسان توفى ، قصر بمقتضى هـــذا التعديل اجازة الشهر بطريق الايداع على المحررات التى ترخص القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق ، ذلك أنه لما كان الشهر بطريق الايداع يتم دون اخضاع المحرر الثابت التاريخ لاجراءات الشهر العادية اذ لا يمـــر بمرحلتى الطلب أو المشروع اللتين يتم خلالهما بحث أصل الملكية أو الحق العينى والتكليف ، فقد دل التطبيق العملى على أن كثيرا من المحـــررات التى شهرت بطريق الايداع كانت مصطنعة ومزورة حتى جرى العمل على قصر الشهر بطريق الايداع على المحررات التى ثبت تاريخها ثبوتا رسميا بالدفاتر المعدة لذلك للاستيثاق من صحة بياناتها بالرجوع الى هـــذه الدفاتر ـ وحتى هذا الاجراء فلم يكن كافيا للتحقيق من صـــحة هـذه المحررات لقصور تلك الدفاتر عن اثبات ذلك لأنها لا تتضمن أية بيانات مساحية عن العقار محل المحرر ، ولذلك فانه كان من السهل اصـــطناع محررات تتفق مع البيانات الثابتة بهذه الدفاتر ، الأمر الذى رؤى معـه عدم سريان نظام الشهر بطريق الايداع على تلك المحررات وقصره عـــلى المحررات التى تجيز القوانين الخاصة شهرها بهذا الطريق ٠

١٨ ـ نص المشروع فى المادة الرابعة منه على الغاء المادة (٣) من القانون القائم التى تنص على انشاء مجلس للشهر العقارى يكون من الأمين العام رئيسا وستة أعضاء من بينهم من يمثل جهة القضاء ومصلحة المساحة وبيوت الائتمان العقارى ، لتعرض عليه مشروعات القوانين واللوائح والقرارات والمنشورات المتعلقة بالشهر العقارى ولاقتراح ما يرى ادخاله على نظام الشهر من تعديلات وفحص ما يقدم اليه من اقتراحات ٠

وقد استهدف هذا النص منذ العمل بأحكام القانون القائم اعتبارا من اول يناير سنة ١٩٤٧ معاونة الجهات الممثلة فى المجلس المذكور لمصلحة الشهر العقارى وهى فى مستهل انشائها فى ظل نظام جديد للشهر وما قد ينقصها من عناصر الخبرة ٠

وقد قامت مصلحة الشهر العقارى بتأدية رسالتها مدة تزيد على الربع قرن فاصبح القائمون على العمل بها قادرين على ممارسة هذه الاعمال ولهذا لم تعد ثمة حاجة الى الابقاء على المجلس المذكور والذى لم ينعقد الا مرة واحدة منذ العمل بالقانون القائم ، فضلا عن أن تشكيل مثل هذا المجلس لا يقتضى نصا فى القانون ويكفى فى شأنه فيما لو دعت الحاجة الى اعادة تشكيله استصدار قرار من رئيس الجمهورية اعمالا للمادة ١٤٦ من الدستور ٠

وتحقيقا للأغراض المتقدمة فقد أعد مشروع القانون المرفق ويتشرف وزير العدل بعرضه بالصيغة التى أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المنعقدة فى ٤ من أكتوبر سنة ١٩٧٥ رجاء الموافقة عليه واستصداره ٠

تحريرا فى ١٨ أكتوبر سنة ١٩٧٥

وزير العدل

الباب الثالث والثلاثون

رسوم التوثيق والشهر

Les Droits de Notariat et de Publicitt

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادتين ٢١ و ٢٢ من القانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر النصان الآتيان :

مادة ٢١ — الحالات التى نص فيها على تقدير الرسم النسبى على أساس قيمة العقار أو المنقول يقدر الرسم مبدئيا ووفقا للأسس الآتية :

(أ) بالنسبة للأراضى الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى (٢٥٠) .

أما بالنسبة للأراضى الزراعية التى لم تربط عليها ضريبة فتقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ٥٠٠ جنيه للفدان الواحد ، ولا تسرى هذه الأحكام على الأراضى الصحراوية أو الأراضى البور خارج كردون المدينة .

(*) الجريدة الرسمية فى ٧ مايو سنة ١٩٨٠ — العدد ١٨ مكرر « أ »

(ب) بالنسبة للعقارات المبنية تقدر قيمتها على النحو الآتى :

١ — المبانى السكنية المعدة للانتفاع قبل أول يناير سنة ١٩٦٦ تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى ١٨٠ مضافا إليها على الاساس الوارد بالبند (ج) ما قد يكون قد استبعد من الأرض عند تقدير القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة فإذا لم تكن قد ربطت عليها ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن أوالقيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض مقدرا على الأساس الوارد بالبند (ج) بالإضافة إلى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات المكونة للمبنى فى المناطق السياحية المحددة طبقا لأحكام قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر مضروبا فى ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى ، وفى المناطق غير السياحية مضروبا فى ٢٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى .

٢ — المبانى السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٧٤ تقدر قيمتها على أساس الثمن أوالقيمة الموضحة فى المحرر، بحيث لا تقل من الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى ٣٠٠ مضافا إليها على الأساس الوارد بالبند (ج) ما قد يكون قد استبعد من الأرض عند تقدير القيمة الإيجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة ، فاذا لم تكن قد ربطت عليها ضريبة أصلية بصفة نهائية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض مقدرة على الأساس الوارد بالبند (ج) بالإضافة إلى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات المكونة للمبنى فى المناطق السياحية مضروبا فى ١٠٠ جنيه للمتر المربع كحد أدنى ، وفى المناطق غير السياحية مضروبا فى ٣٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى .

٣ — المبانى السكنية المعدة للانتفاع اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٥ فتقدر قيمتها كما يلى :

فى المناطق السياحية على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض موضوع التعامل مقدرة على الأساس الوارد فى البند (جـ) بالاضافة إلى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا فى ١٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى أو الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى ٣٥٠ أيهما أكبر .

وفى المناطق غير السياحية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن مجموع قيمة الأرض موضوع التعامل مقدرة على الأساس الوارد بالبند (جـ) بالإضافة إلى قيمة المبانى وتقدر بمجموع مساحات الوحدات السكنية موضوع التعامل مضروبا فى ٥٠ جنيها للمتر المربع كحد أدنى أو الضريبة الأصلية السنوية مضروبة فى ٣٠٠ أيهما أكبر .

(جـ) بالنسبة للأراضى الفضاء والمعدة للبناء والأراضى الزراعية الكائنة فى ضواحى المدن ورفعت عنها الضريبة لخروجها من نطاق الأراضى الزراعية تقدر قيمتها على أساس الثمن أو القيمة الموضحة فى المحرر بحيث لا تقل عن ١٥٠ جنيها للمتر المربع فى المناطق السياحية و ٥٠ جنيها للمتر المربع فى المناطق غير السياحية ٦ كحد أدنى .

أما بالنسبة للأراضى الزراعية الكائنة فى ضواحى المدن والمربوط عليها ضريبة أطيان فيحصل الرسم مؤقتا طبقا للبند (أ) ويستوفى ما قد يكون باقيا من الرسم المستحق بعد تحرى مصلحة الشهر العقارى والتوثيق عن قيمة العقار الحقيقية .

(د) بالنسبة للمنقولات

يقدر الرسم مبدئيا على القيمة المبينة فى المحرر أو التى يوضحها الطالب فيما عدا مركبات النقل السريع وفقا لأحكام قانون المرور فتقدر قيمتها طبقا للجدول الذى يصدر به قرار من وزير العدل بعد أخذ رأى وزير المالية .

وفى جميع الحالات المتقدمة يجوز لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق بعد اتخاذ اجراءات التوثيق أو الشهر التحرى عن القيمة الحقيقية للعقار أو المنقول و يحصل الرسم التكميلى عن الزيادة التى تظهر فى القيمة .

وفى المحررات التى ينص فيها على أن التصرف يتناول الأرض دون ما عليها من مبان أو منشآت تقـــدر الرسوم النسبية على كامل قيمة الأرض والمبانى والمنشآت ما لم يثبت أن التصرف مقصور على الأرض أو أن المتصرف إليه أقام المبانى والمنشآت على نفقته .

مادة ٢٢ — تقدر الرسوم النسبية على التصرفات والوقائع فى المحررات التى تكون الدولة أو احدى وحدات الحكم المحلى أو إحدى الهيئات العامة أو وحدات القطاع العام طرفا فيها على أساس القيمة الموضحة فى تلك المحررات .

(المـادة الثانية)

يستبدل بفئات الرسم النسبى الوارد بالجدول حرف (أ) المـــرفق بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر الخاصة بالحقوق العينية الأصلية فيما يتعلق ببيع العقار أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه الفئات الآتية :

٢ ٪ من قيمة العقار إذا لم تجاوز ١٠٠٠ جنيه .

٣ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٢٠٠٠ جنيه .

٤ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٣٠٠٠ جنيه .

٥ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٥٠٠٠ جنيه .

٦ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٧٠٠٠ جنيه .

٧ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ١٠٠٠٠ جنيه .

٨ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ١٥٠٠٠ جنيه .

٩ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٢٠٠٠٠ جنيه .

١٠ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٢٥٠٠٠ جنيه .

١١ ٪ من تلك القيمة إذا لم تجاوز ٣٠٠٠٠ جنية .

١٢ ٪ من قيمة العقار إذا جاوزت ٣٠٠٠٠ جنيه .

كما يستبدل بفئات الرسم النسبي الواردة بالجدول حرف (ب) المرفق بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ المشار إليه والخاصة ببيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه والبدل فى المنقول والإقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه و بيع المحال التجارية والصناعية وهبة المنقول أو الرجوع فيها والوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها الفئات الآتية :

— بيع المنقول أو رده باتفاق المتعاقدين أو التنازل عنه .	٢ ./. من قيمة المنقول .
— البدل فى المنقول .	٢ ./. من قيمة أكبر البدلين .
— الإقرار للغير بمنقول أو التصادق عليه .	١ ./. من قيمة المنقول وقت الإقرار أو التصادق.ا ويتعهد هذا الرسم بتعدد المقرين ما لم يكونو فى حكم شخص واحد .
— بيع المحال التجارية والصناعية	٢ ./. من قيمة المقومات المادية والمعنوية للبيع إذا لم تزد القيمة على ١٠٠٠ جنيه . ٣ ./. إذا لم تجاوز القيمة ٢٠٠٠ جنيه . ٤ ./. إذا لم تجاوز القيمة ٣٠٠٠ جنيه. ٥ ./. إذا زادت القيمة على ٣٠٠٠ جنيه .
— هبة المنقول أو الرجوع فيها .	٢ ./. من قيمة الموهوب وقت الهبة أو الرجوع.
— الوصية بالعقار أو المنقول أو الرجوع فيها .	١ ./. من قيمة المال الموصى به إن كان معينا فإن كانت الوصية بمال غير معين أو بجزء شائع كان الرسم على قيمة الموصى به باعتبار ما يملكه الموصى وقت صدور الوصية .

(المادة الثالثة)

لا تسرى أحكام هذا القانون على المحررات المتعلقة بالعقارات والثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٨٠ بشرط تقديمها للشهر أو التسجيل قبل أول يناير سنة ١٩٨٢

كما لاتسرى أحكام هذا القانون على المحررات المذكورة السابق تقديمها للشهر أو التسجيل لمأموريات الشهر العقارى حتى ١٤ من أبريل سنة ١٩٨٠

وتسرى بالنسبة للمحررات المبينة فى الفقرتين السابقتين أحكام القانون رقم (٧٠) لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر قبل تعديلها بأحكام هذا القانون .

(المـادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ،،

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٢ جمادى الآخرة سنة ١٤٠٠ (٧ مايو سنة ١٩٨٠)

المادة ١٩ من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١
باصدار قانون الضرائب

مادة **١٩** ـ استثناء من حكم المادة (٣١) من هذا القانون تفرض ضريبة بسعر ٥٪ وبغير أى تخفيض على اجمالى قيمة التصرف فى العقارات المبنية أو الأراضى داخل كردون المدينة سواء انصب التصرف عليها بحالتها أو بعد اقامة منشآت عليها وسواء أكان هذا التصرف شاملا العقار كله أو جزء منه أو وحدة سكنية منه أو غير ذلك وسواء كانت اقامة المنشآت على أرض مملوكة للممول أو للغير •

وتستثنى من التصرفات الخاضعة لهذه الضريبة تصرفات الوارث فى العقارات الآيلة من مورثة بحالتها عند الميراث وكذلك تقديم العقار كحصة عينية نظير الاسهام فى رأس مال شركات المساهمة بشرط عدم تصرف مقدم الحصة العينية فى الأسهم المقابلة لها لمدة خمس سنوات •

وعلى مأموريات ومكاتب الشهر العقارى تحصيل الضريبة مع رسوم التوثيق والشهر المقررة بالقانون رقم ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر وبذات اجراءات تحصيلها من المتصرف اليه الذى يلتزم بسدادها لحساب الممول المتصرف ويعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق يقضى بنقل عبء الضريبة الى المتصرف اليه •

ويمتنع على مأموريات ومكاتب الشهر العقارى توثيق أو شهر التصرفات المشار اليها الا بعد تحصيل الضريبة المنصوص عليها فى هذه المادة •

وفى تطبيق حكم هذه المادة يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة التصرف بالهبة لغير الفروع أو تقرير حق انتفاع على العقار أو تأجيره لمدة تزيد على خمسين عاماً، ولا يعتبر تصرفا خاضعا للضريبة المشار اليها البيوع الجبرية ادارية كانت أو قضائية وكذلك نزع الملكية أو الاستيلاء للمنفعة العامة أو للتحسين •

ويتم توريد هذه الضريبة طبقاً لما تقضى به أحكام اللائحة التنفيذية لهذا القانون •

ولا تسرى الضريبة العامة على الدخل فى هذه الحالة •

فهرس كتاب

الصيغ القانونية للعقود الرسمية والعرفية

الطبعــة الخامسة

الباب الثالث
المقايضة (البدل)

الباب الرابع
القسمة

الباب الخامس
ملكية الاسرة

الباب السادس
ملكية الطبقات

الباب السابع
حق الانتفاع وحق الرقبة

رقم الصيغة — صفحة

الباب الثامن
حق الاستعمال وحق السكنى

الباب التاسع
حقوق الارتفاق

الباب العاشر
الهبة

الباب الحادى عشر
الوصية

رقم الصيغة — صفحة

الباب الثانى عشر
اشهار حق الارث والوصية

الباب الثالث عشر
الرهن الرسمى

رقم الصيغة صفحة

الباب السابع والعشرون
الشركات

رقم الصيغة صفحة

الباب الثامن والعشرون
استثمار المال العربي والأجنبي والمناطق الحرة

الباب التاسع والعشرون
التوكيلات

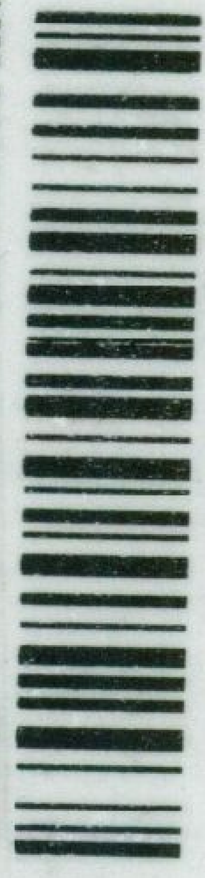
الباب الثلاثون
الاجارة

تم بحمد الله

دار الثقافة العربية للطباعة
٣٢ شارع الظاهر — القاهرة
ت: ٩٠٦٧٠٦

الثمن ١٥ جنيهاً

دار العالم العربي للطباعة
٢٣ شارع الظاهر — القاهرة ت: ٩٠٦٧٠٦


Bibliotheca Alexandrina
15523070